# 2003. évi CXXXIII. törvény

# a társasházakról[1]

Az Országgyűlés a társasháztulajdon létesítése és biztonságos fenntartása, a társasházak szabályszerű, szakszerű és biztonságos működése, valamint a tulajdonosok érdekeinek érvényesítése érdekében a következő törvényt alkotja:

## *I. Fejezet*

## *ALAPVETŐ RENDELKEZÉSEK*

A társasház

**1. §** (1)[2]

(2) Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.

(3)[3]

**2. §**[4]

**3. §** (1) A társasház tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban: közösség) az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt (az intézőbizottság elnökét) illeti meg. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

(2)[5]

(3) A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk – vagy a szervezeti-működési szabályzatban ettől eltérően meghatározott mérték – szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint.

**4. §** (1) A lakásra vonatkozó rendelkezéseket – e törvény eltérő rendelkezésének hiányában – megfelelően alkalmazni kell a nem lakás céljára szolgáló helyiségre.

(2) E törvény rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell a nem lakás céljára szolgáló helyiségekből álló minden egyéb épületre, amelyben a nem lakás céljára szolgáló egyes helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában, más részei a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

**4/A. §**[6] A társasháztulajdonnal kapcsolatban a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit az e törvényben nem szabályozott kérdésekben kell alkalmazni.

---

1 Kihirdetve: 2003. XII. 29. A veszélyhelyzet ideje alatt eltérő rendelkezéseket kell alkalmazni. Lásd: 102/2020. (IV. 10.) Korm. rendelet 10-15. §, 502/2020. (XI. 16.) Korm. rendelet 10-14. §, 293/2022. (VIII. 9.) Korm. rendelet 1. §, 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet 6. §.

2 Hatályon kívül helyezte: 2013. évi CCLII. törvény 157. § a). Hatálytalan: 2014. III. 15-től.

3 Hatályon kívül helyezte: 2013. évi CCLII. törvény 157. § a). Hatálytalan: 2014. III. 15-től.

4 Hatályon kívül helyezte: 2013. évi CCLII. törvény 157. § b). Hatálytalan: 2014. III. 15-től.

5 Hatályon kívül helyezte: 2009. évi LXXXIX. törvény 20. § (3). Hatálytalan: 2009. IX. 30-tól.

6 Beiktatta: 2009. évi LXXXIX. törvény 1. §. Hatályos: 2009. IX. 30-tól.

A társasház alapítása, alapító okirat

**5. §** (1) Társasházat fennálló vagy felépítendő épületre lehet alapítani, ha abban legalább két, külön tulajdonként bejegyezhető lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiség van vagy alakítható ki.

(2) A társasházat az ingatlan valamennyi tulajdonostársa vagy az ingatlan tulajdonosa, mint egyszemélyi alapító, alapító okiratban kifejezett alapítási elhatározással létesíthet.

(3) Az alapító okiratban a külön tulajdonban álló lakásra, illetőleg a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségre a tulajdonostársak javára elővásárlási, előbérleti jog létesíthető.

(4) A (3) bekezdés szerinti elővásárlási, előbérleti jogot megelőzi a lakás, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására, valamint az elidegenítésére vonatkozó külön jogszabályok eltérő rendelkezése.

(5) Az alapításhoz a társasháztulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. Az alapító okiratot az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

**6. §** A társasháztulajdon földrészletre való feljegyzésének vagy meglevő épületre való bejegyzésének feltétele, hogy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett jogokat töröljék, vagy az érdekeltek megegyezzenek abban, hogy azok a társasházzá történő átalakítás után mely ingatlanokat fogják terhelni.

**7. §**[1] (1) Társasház felépítendő épületre úgy alapítható, hogy a földrészlet tulajdonosa vagy valamennyi tulajdonostársa az alapítási szándékot alapító okiratba foglalja, és az előzetes alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásban a földrészlet tulajdoni lapjára feljegyzik.

(2) A feljegyzett alapítás ténye kihat arra is, aki később az ingatlanra nézve jogot szerez.

(3) Az épület felépítését követően kérhető a társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése. Ha a felépült épület nem felel meg az (1) bekezdés szerinti alapító okiratban foglaltaknak, a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez az alapító okirat megfelelő módosítása szükséges.

**8. §** (1) A közös tulajdonnak társasháztulajdonná való átalakítását bármelyik tulajdonostárs kérelmére a bíróság is elrendelheti. Az alapító okiratot ilyenkor a bírósági határozat pótolja.

(2) Több épületből álló társasház esetén az egy vagy több épületben levő lakások tulajdonosainak – tulajdoni hányad szerinti – többsége kérheti a bíróságtól önálló társasház alapítását, ha az nem sérti a megmaradó társasház tulajdonosainak méltányos érdekét.

(3) A keresetlevélhez mellékelni kell az alapító okirat, illetőleg az alapító okiratok tervezetét és a szükséges hatósági engedélyt.

**9. §** Az alapító okiratban meg kell határozni:

*a)* a külön tulajdonba kerülő lakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket,

*b)* a közös tulajdonban álló épületrészekből és a földrészletből az egyes tulajdonostársakat megillető – a külön tulajdonba kerülő lakáshoz tartozó – tulajdoni hányadot és ezek meghatározásának módját,

*c)* a közös tulajdonba kerülő épületrészek felsorolását,

*d)* az ingatlan-nyilvántartás szabályai által megkívánt egyéb adatot, jogot és tényt,

*e)* a közösség közös nevét, amely egyéb megjelölés hiányában a társasház címe, a társasház megjelöléssel együtt.

Az alapító okirat módosítása[2]

1 Megállapította: 2016. évi CXXVII. törvény 44. § (1). Hatályos: 2017. I. 1-től.

2 Beiktatta: 2009. évi LXXXIX. törvény 2. §. Hatályos: 2009. IX. 30-tól.

**10. §**[1] (1) Az alapító okirat módosításához – ha e törvény másként nem rendelkezik – valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak.

(2) Az 1. § (2) bekezdésében meghatározott ingatlanrész és vagyontárgy kivételével az alapító okirat felhatalmazást adhat arra, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglevő külön tulajdon tárgya bővíthető. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

(3) A közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos – a (2) bekezdésben említett – elidegenítés jogát abban az esetben is gyakorolhatja, ha az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többsége egyetért. Ebben az esetben a határozatban fel kell hívni a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) részére – a határozat meghozatalától számított 60 napon belül – történő írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e az e törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal.

(4) A (3) bekezdésben említett közgyűlési határozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat, ha az abban meghatározott határidőn belül a kisebbségben maradt tulajdonostársak írásbeli nyilatkozatot nem tesznek, vagy nyilatkozatuk szerint a keresetindítás jogával nem kívánnak élni. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról.

(5)[2] A (2)–(3) bekezdések szerinti határozatot közokiratba vagy ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

(6)[3] A közgyűlés határozata alapján – ha az (1)–(3) bekezdésekben meghatározott feltételek egyike sem áll fenn – bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglevő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti.

Alapító okirat létrehozásának és módosításának közös szabálya[4]

**11. §**[5] Az alapító okiratot és annak módosítását közokiratba vagy ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

Alakuló közgyűlés

**12. §** (1)[6] Az alakuló közgyűlés határoz a társasház közös képviselőjének vagy – a közös képviselő helyett – intézőbizottsága elnökének és tagjainak, valamint szükség esetén a számvizsgáló bizottság tagjainak megválasztásáról, valamint a fizetési számla megnyitásáról.

(2) Az alakuló közgyűlést bármely tulajdonostárs vagy az építtető hívhatja össze.

(3) Az alakuló közgyűlést az alapító okirat aláírását követő hatvan napon belül meg kell tartani. Ezt követően a tulajdonostársak – a társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől függően – gyakorolhatják azokat a jogokat és viselhetik azokat a terheket, amelyek a közösséget megilletik és terhelik.

---

1 Megállapította: 2009. évi LXXXIX. törvény 2. §. Hatályos: 2009. IX. 30-tól.
2 Módosította: 2017. évi CXXXVI. törvény 50. §.
3 Megállapította: 2016. évi CXXVII. törvény 44. § (2). Hatályos: 2017. I. 1-től.
4 Beiktatta: 2009. évi LXXXIX. törvény 3. §. Hatályos: 2009. IX. 30-tól.
5 Megállapította: 2009. évi LXXXIX. törvény 3. §. Módosította: 2017. évi CXXXVI. törvény 50. §.
6 Módosította: 2009. évi LXXXV. törvény 132. §.

A szervezeti-működési szabályzat

**13. §**[1] (1) A közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait a közösség szervezeti-működési szabályzatában kell megállapítani.

(2) A szervezeti-működési szabályzatnak – e törvény keretei között – tartalmaznia kell:

*a)* a tulajdonostárs külön tulajdonának használatára, hasznosítására, a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére,

*b)* a közös tulajdon fenntartására, ezen belül

– a közös költség viselésére és a költséghátralékok megfizetésére,

– felújítási alap képzése esetén az alap felhasználására,

*c)* a társasházi lakóépület házirendjére,

*d)* a közgyűlés, illetőleg a részközgyűlés hatáskörére és eljárására,

*e)* a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke és tagjai hatáskörére és feladataira,

*f)* a számvizsgáló bizottság, ennek hiányában a közösség ellenőrzési jogkörére, feladataira

vonatkozó részletes szabályokat.

(3) A legfeljebb hatlakásos társasház közössége dönthet arról, hogy szervezetére és működésére az e törvényben meghatározott rendelkezéseket alkalmazza. Ha a közösség ilyen határozatot nem hoz, e törvénynek a szervezeti-működési szabályzatra, a közgyűlésre, a közös képviselőre, illetőleg az intézőbizottságra és a számvizsgáló bizottságra vonatkozó rendelkezései helyett a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.[2]

**14. §** (1) A szervezeti-működési szabályzatot a közösség az alakuló közgyűlésen – de legkésőbb az azt követő hatvan napon belül megtartott közgyűlésen – az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával állapítja meg.

(2) Az (1) bekezdésben említett határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke felhívására az írásbeli határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban szavaznak. Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke – a szavazásra megjelölt határidőt követő nyolc napon belül – köteles a tulajdonostársakkal írásban közölni.

(3) A szervezeti-működési szabályzat tervezetét, a közgyűlés megtartását, illetőleg az írásbeli szavazásra kitűzött határidőt megelőző tizenöt munkanappal korábban a tulajdonostársak részére meg kell küldeni.

(4) Ha a (2) bekezdésben említett írásbeli szavazás eredménytelen, vagy a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak módosító javaslatot tesznek, a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke az (1) bekezdésben előírt határidőn belül a közgyűlést köteles összehívni.

**15. §** A közösség – a 14. §-ban meghatározottak szerint – a szervezeti-működési szabályzatot bármikor módosíthatja. A szervezeti-működési szabályzatot, illetőleg annak módosítását az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

## *II. Fejezet*

## *JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK A TARSASHÁZBAN*

1 Lásd: 58. § (3).

2 A veszélyhelyzet ideje alatt eltérő rendelkezéseket kell alkalmazni. Lásd: 293/2022. (VIII. 9.) Korm. rendelet 2. § (4).

A külön tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek

**16. §** A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga; a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével.

**17. §**[1] (1) A szervezeti-működési szabályzat

*a)* meghatározza a külön tulajdonban lévő lakás használatának, hasznosításának szabályait a lakóépület rendeltetésének megfelelően;

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

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

(3)[2] A települési (Budapesten a kerületi, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi) önkormányzat városképi vagy kereskedelmi szempontok alapján – az építésügyi, illetve a kereskedelmi jogszabályokkal összhangban – rendeletben meghatározhatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának, illetve ezek megváltoztatásának módját, feltételeit.

**18. §**[3] (1) A lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használatához – a (3) bekezdés *a)* pontjában foglalt kivétellel, illetve a (3) bekezdés *b)* pontja szerinti eltéréssel – a közgyűlés hozzájáruló határozata, és az engedélyhez kötött építési munkák esetén a 21. § (1) bekezdés rendelkezésének alkalmazása nem szükséges.

(2) Ha a lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott telepengedély-köteles tevékenységhez vagy kizárólag üzletben forgalmazható termék (üzletköteles termék) forgalmazására szolgáló üzlet üzemeltetésére jogosító működési engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, a hatóság az engedélyről a (3) bekezdés szerinti – határidőben meghozott – közgyűlési határozat figyelembevételével dönt, feltéve, hogy a határozatban foglaltak az engedélyezés során alkalmazandó jogszabályokat nem sértik.

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

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

---

1 Megállapította: 2010. évi CLXXVII. törvény 1. §. Hatályos: 2011. I. 2-től. Lásd: 2010. évi CLXXVII. törvény 21. §.

2 Megállapította: 2011. évi LXXVI. törvény 34. § (1). Módosította: 2013. évi CXXVIII. törvény 20. § a).

3 Megállapította: 2011. évi LXXVI. törvény 34. § (2). Hatályos: 2011. VII. 28-tól. Ezt követően induló eljárásokban kell alkalmazni.

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

**19. §** (1)[1] A közösség a 18. § (3) bekezdésében említett közgyűlési határozatot az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel állapítja meg. A szervezeti-működési szabályzat előírhatja, hogy a határozat érvényességéhez a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmadának igenlő szavazata is szükséges.

(2) A közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke felhívására a határozati javaslatról a tulajdonostársak – a szervezeti-működési szabályzatban meghatározott részletes szabályoknak megfelelően – írásban is szavazhatnak.

(3) Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke – a szavazásra megjelölt határidőt követő nyolc napon belül – írásban köteles a tulajdonostársakkal közölni.

**20. §** (1) A tulajdonostárs köteles:

*a)* fenntartani a külön tulajdonában álló lakást,

*b)*[2] lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,

*c)*[3] a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a *b)* pont és a 16. § rendelkezéseit,

*d)* a lakásában tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt vagy az intézőbizottság elnökét.

(2) A közösség köteles megtéríteni az (1) bekezdés *c)* pontja szerinti beavatkozással okozott kárt.

**21. §**[4] (1) Az építtető tulajdonostárs a lakásában tervezett olyan építkezés megkezdéséhez, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani, de a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületberendezésre történő csatlakozással vagy a közös épületrész, épületberendezés műszaki állapotának megváltozásával jár együtt, az épület biztonságának, állékonyságának megőrzése érdekében köteles az ilyen munkával közvetlenül érintett tulajdonostársak tulajdoni hányada szerinti legalább kétharmadának írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni.

(2) Az építtető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett olyan építkezés elvégzésére, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani és az (1) bekezdésben említett körülmények nem állnak fenn.

(3)[5] Ha a (2) bekezdésben említett munka olyan lakásmegosztást vagy lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja.

---

1 Megállapította: 2011. évi LXXVI. törvény 34. § (3). Hatályos: 2011. VII. 28-tól. Ezt követően induló eljárásokban kell alkalmazni.
2 Megállapította: 2009. évi LXXXIX. törvény 6. §. Hatályos: 2009. IX. 30-tól.
3 Megállapította: 2009. évi LXXXIX. törvény 6. §. Hatályos: 2009. IX. 30-tól.
4 Megállapította: 2009. évi LXXXIX. törvény 7. §. Hatályos: 2009. IX. 30-tól.
5 Megállapította: 2016. évi CXXVII. törvény 44. § (3). Hatályos: 2017. I. 1-től.

(4)[1] A közgyűlés (3) bekezdésben említett határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat; a határozatot közokiratba vagy ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

**22. §**[2] (1) A szervezeti-működési szabályzat előírhatja, hogy a tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének bejelenteni:

*a)* külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást,

*b)* lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát,

*c)* a külön tulajdonát bérlő, használó személy (a továbbiakban: bérlő) *b)* pontnak megfelelő adatát,

*d)* a külön tulajdonában lakó személyek számát,

*e)* haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.

(2) Az (1) bekezdés *c)* és *d)* pontjaiban említett adatok bejelentése akkor írható elő, ha a közüzemi szolgáltatás, illetőleg a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatás díja a bérlőt terheli, vagy azt a bentlakó személyek száma szerint kell a tulajdonostársak között megosztani. A tulajdonostárs köteles a bérlőt a rá vonatkozó adat bejelentéséről – ha erre vonatkozóan a szervezeti-működési szabályzat kötelezést tartalmaz – tájékoztatni.

(3) Ha a (2) bekezdésben említett esetben a bérlő – írásbeli felszólítás ellenére – a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a keletkezett hátralék összegének megfizetéséért az érintett tulajdonostársnak helytállási kötelezettsége áll fenn. A bérlő írásbeli felszólítására, illetőleg a hátralék megfizetésére vonatkozó részletes előírásokat a szervezeti-működési szabályzatban kell megállapítani.

(4) A szervezeti-működési szabályzat az (1) bekezdésben említett bejelentés megtételére a birtokbavételt, illetőleg a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 15–60 nap közötti határidőt állapíthat meg.

(5) A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke felhatalmazást kap arra, hogy az (1) bekezdésben említett adatokról nyilvántartást vezessen. A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatója, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.

(6) Ha a tulajdonostárs vagy a volt tulajdonostárs, illetőleg a bérlő vagy a volt bérlő a közös költség tartozását, illetőleg a közüzemi szolgáltatásra, a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatásra fennálló díjtartozását kiegyenlítette, a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a részére bejelentett és a tartozással összefüggő adatot haladéktalanul köteles törölni.

A közös tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek

**23. §** (1) Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

(2) A közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja.

**24. §**[3] (1) A közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a továbbiakban együtt: közös költség) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, ha a szervezeti-működési szabályzat másképp nem rendelkezik.

(2) A szervezeti-működési szabályzatban kell meghatározni:

*a)* a közös költség tulajdoni hányadtól eltérő megfizetése esetén, az érintett költségnemeket és a számítás módját,

---

1 Megállapította: 2016. évi CXXVII. törvény 44. § (3). Módosította: 2017. évi CXXXVI. törvény 50. §.

2 Lásd: 58. § (3).

3 Lásd: 58. § (3).

*b)* a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díja tekintetében az egyes szolgáltatásokra vonatkozó külön jogszabályok alapján történő elszámolás és a megfizetés szabályait,

*c)*[1] a közösköltség-hátralék megfizetése érdekében a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének az adós tulajdonostárs határidő megjelölésével történő felszólításával, továbbá – ha a felszólítás eredménytelen – a fizetési meghagyás kibocsátásának kezdeményezésével, illetőleg – e törvény rendelkezései szerinti felhatalmazása esetén – a jelzálogjog bejegyzése és annak törlése iránti kérelem benyújtásával kapcsolatos feladatait,

*d)* felújítási alap képzésének elhatározása esetén – a külön jogszabályban meghatározott legkisebb mérték figyelembevételével – a hozzájárulás mértékét, valamint az alap felhasználásának szabályait.

(3)[2] A közös képviselőnek (az intézőbizottság elnökének) a (2) bekezdés *c)* pontjában meghatározott feladatkörében a hátralékos tulajdonostárs részére – az ismert lakóhelyére vagy levelezési címére – igazoltan, postai szolgáltató útján megküldött felszólítását a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a hátralékos tulajdonostárs az átvételt megtagadta. A másodszor megkísérelt és átvétel nélkül, „nem kereste” jelzéssel a közös képviselőhöz (az intézőbizottság elnökéhez) visszaérkezett felszólítást, a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő nyolcadik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni (kézbesítési vélelem).

(4)[3] Ha az ismeretlen helyen tartózkodó hátralékos tulajdonostárs nyilvántartásba vett új lakó- vagy tartózkodási helye, székhelye, telephelye a nyilvántartást vezető szerv adatszolgáltatása alapján vagy egyéb módon ismertté válik, a kézbesítési vélelem az új lakó- vagy tartózkodási helyre, székhelyre, telephelyre a (3) bekezdés szerinti módon megkísérelt és eredménytelen kézbesítés esetében áll be.

**25. §**[4] (1)[5] A közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet. Ebben az esetben a szervezeti-működési szabályzatnak tartalmaznia kell a kamerarendszer üzemeltetéséhez szükséges – az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezéseivel összhangban megállapított – adatkezelési szabályokat.

(2) A közös képviselő vagy az intézőbizottság által kötött szerződés alapján a kamerarendszer üzemeltetője a személy- és vagyonvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló törvényben meghatározott személy lehet.

(3) Az (1) bekezdésben említett közgyűlési határozat alapján létesített kamerarendszer a következő feltételek együttes fennállása esetén üzemeltethető:

*a)* a kamerarendszer kizárólag az emberi élet, a testi épség, a személyi szabadság védelmét, a jogsértő cselekmények megelőzését és bizonyítását, valamint a közös tulajdonban álló vagyon védelmét szolgálja,

*b)* a fennálló körülmények valószínűsítik, hogy a jogvédelem más módszerrel, mint a felvételek felhasználása, nem érhető el,

*c)* alkalmazása az *a)* pontban meghatározott célok eléréséhez elengedhetetlenül szükséges mértékig terjed, és nem jár az információs önrendelkezési jog aránytalan korlátozásával.

---

1 Módosította: 2009. évi L. törvény 73. § e).
2 Megállapította: 2011. évi LXXVI. törvény 34. § (4). Hatályos: 2011. VII. 28-tól. Ezt követően induló eljárásokban kell alkalmazni.
3 Megállapította: 2011. évi LXXVI. törvény 34. § (4). Hatályos: 2011. VII. 28-tól. Ezt követően induló eljárásokban kell alkalmazni.
4 Megállapította: 2011. évi LXXVI. törvény 34. § (5). Hatályos: 2011. VII. 28-tól. Ezt követően induló eljárásokban kell alkalmazni. Lásd: 2011. évi LXXVI. törvény 36. § (5).
5 Módosította: 2011. évi CCI. törvény 249. §.

(4) A kamerarendszer nem irányulhat a külön tulajdonban álló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség bejáratára vagy más nyílászárójára akkor sem, ha az a közös tulajdonban álló épületen, épületrészen vagy területen van elhelyezve. A kamerarendszer nem helyezhető el a közös tulajdonban és a tulajdonostársak közös használatában álló olyan helyiségben sem, amelyben a megfigyelés – a helyiség rendeltetéséből fakadóan – az emberi méltóságot sértheti (pl. öltöző, illemhely).

(5) A kamerarendszernek meg kell felelnie a mindenkori legmagasabb adatbiztonsági szint és a felvételek automatikus rögzítése követelményeinek. A felvételeket a rögzítést követő 15 napig kell tárolni abból a célból, hogy azok a rögzítés helyszínén elkövetett bűncselekmény vagy szabálysértés miatt indult büntető-, szabálysértési vagy más hatósági, bírósági eljárásban – ideértve az érintett személy vagy a társasházi közösség által, jogainak érvényesítése céljából indított eljárásokat, akár a polgári peres eljárást is – bizonyítékul, az erre törvényben felhatalmazott adatkezelők által felhasználhatóak legyenek. E határidő lejártát követően a fel nem használt felvételeket haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.

(6) A kamerarendszer által rögzített felvételekhez – a (7) bekezdésben foglaltak kivételével – kizárólag a rendszer üzemeltetője férhet hozzá, azokat csak a szerződésből fakadó kötelezettségei érvényesítéséhez szükséges és a jogsértő cselekmény megelőzése vagy megszakítása érdekében mellőzhetetlen esetben jogosult megismerni, és a felvételeket csak a bíróság, a szabálysértési vagy más hatóság részére továbbíthatja. A továbbításra kizárólag törvényben meghatározott esetekben és a felvételre igényt tartó adatkezelési jogalapjának megfelelő igazolása után kerülhet sor. A felvételeket a továbbítás megtörténte után haladéktalanul törölni kell.

(7)[1] Az, akinek jogát vagy jogos érdekét a kamerarendszer által rögzített felvétel érinti, a felvétel rögzítésétől számított tizenöt napon belül jogának vagy jogos érdekének igazolásával kérheti, hogy az adatot annak üzemeltetője ne semmisítse meg, illetve ne törölje. Bíróság, ügyészség, nyomozó hatóság, előkészítő eljárást folytató szerv vagy más hatóság megkeresésére vagy adatkérésére a rögzített felvételt haladéktalanul meg kell küldeni. Amennyiben a megkeresésre vagy adatkérésre attól számított harminc napon belül, hogy a megsemmisítés mellőzését kérték, nem kerül sor, a rögzített felvételt haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.

(8)[2] A felvételen szereplő természetes személy érintett számára biztosítani kell valamennyi, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvényben felsorolt jognak az ott meghatározott korlátozások figyelembevételével történő gyakorlását.

(9) A felvételek megismeréséről jegyzőkönyvet kell készíteni, a melynek tartalmaznia kell a rögzített felvételt, az annak megismerésére – a (2) bekezdésben meghatározottak szerint – jogosult személy nevét, továbbá az adatok megismerésének okát és idejét.

(10) A kamerarendszerrel felszerelt épületbe, épületrészbe és a kamerák által megfigyelt területre belépni, ott tartózkodni szándékozó személyek figyelmét jól látható helyen, jól olvashatóan, a megfelelő tájékoztatásra alkalmas módon fel kell hívni az elektronikus megfigyelőrendszer alkalmazásának tényére. A tájékoztatásban meg kell jelölni az üzemeltető személyét és elérhetőségét is. Az üzemeltető az érintett személyt – kérésére – köteles tájékoztatni a felvételek készítésével kapcsolatos minden tényről, így különösen annak céljáról és jogalapjáról, az üzemeltetésre jogosult személyéről, a felvételek készítésének időpontjáról és tárolásának időtartamáról, továbbá arról, hogy kik ismerhetik meg a felvételeket. A tájékoztatásnak ki kell terjednie az érintett adatkezeléssel kapcsolatos jogaira – ideértve a (7) bekezdésben meghatározott jogait is –, valamint jogorvoslati lehetőségeire.

---

1 Módosította: 2017. évi CXCVII. törvény 190. §.
2 Módosította: 2011. évi CCI. törvény 249. §.

A társasházi lakóépület házirendje

**26. §**[1] (1) A szervezeti-működési szabályzatban meg kell határozni a külön tulajdonon belüli építési-szerelési munka, és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmát szolgáló szabályait (a továbbiakban: házirend); e szabályok nem lehetnek ellentétesek az építésre, illetőleg a zajszint határértékére a lakóépület tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel.

(2) A közösség a házirendben meghatározza a közös tulajdonban lévő épületrészek, területek és helyiségek használatára vonatkozó részletes szabályokat is.

(3)[2] A házirend szabályait – a használat jogcímétől függetlenül – a lakás, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiség mindenkori használója köteles betartani.

(4)[3] A házirend – a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többségével megállapított – eltérő rendelkezése hiányában tilos dohányozni a közös tulajdonban lévő zárt légterű épületrészekben, területeken, illetve helyiségekben.

## *III. Fejezet*

## *A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE*

Általános rendelkezések

**27. §** (1) A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.

(2) A közösség ügyintézését a közös képviselő vagy az intézőbizottság látja el. Abban a társasházban, amelyben huszonöt lakásnál több lakás van, a közösség gazdálkodásának ellenőrzésére számvizsgáló bizottságot kell választani.

(3) A legalább egy elnökből és két tagból álló intézőbizottságot, illetőleg a számvizsgáló bizottságot a tulajdonostársaknak saját maguk közül kell megválasztaniuk; az intézőbizottság elnökének jogállása és felelőssége azonos a közös képviselő e törvényben meghatározott jogállásával és felelősségével.

A társasház szerveinek törvényességi felügyelete[4]

**27/A. §**[5] (1) A társasház működésének, a társasház szerveinek és e szervek működésének törvényességi felügyeletét a jegyző látja el. A törvényességi felügyelet nem terjed ki az olyan ügyre, amelyben bírósági, hatósági eljárásnak van helye.

(2) A törvényességi felügyeletet gyakorló jegyző hivatalból ellenőrzi, hogy a társasház

*a)* alapító okirata, szervezeti-működési szabályzata és azok módosítása megfelel-e a jogszabályoknak,

*b)* működése, közgyűlési határozata megfelel-e a jogszabályoknak, az alapító okiratnak és szervezeti-működési szabályzatnak, és

*c)* működése megfelel-e a közgyűlési határozatokban foglaltaknak.

(3) A közös képviselő, illetve az intézőbizottság elnöke köteles a jegyzővel együttműködni, a jegyzőt a törvényességi felügyelet lefolytatásához szükséges dokumentumok rendelkezésre bocsátásával, valamint a helyszíni ellenőrzés során a helyszínen is segíteni.

---

1 Lásd: 58. § (3).
2 Beiktatta: 2009. évi LXXXIX. törvény 9. §. Hatályos: 2009. IX. 30-tól.
3 Beiktatta: 2011. évi XLI. törvény 15. §. Hatályos: 2012. I. 1-től.
4 Beiktatta: 2009. évi LXXXIX. törvény 10. §. Hatályos: 2010. I. 1-től.
5 Megállapította: 2014. évi XI. törvény 4. § (1). Hatályos: 2014. II. 18-tól.

(4) Ha a jegyző a működés (2) bekezdésbe ütközését állapítja meg, a társasházat felhívja a működés törvényességének helyreállítására. Ha a társasház a jegyző felhívása alapján a felhívástól számított 60 napon belül a működés törvényességét nem állítja helyre, a jegyző a működés törvényességének helyreállítására vonatkozó bírósági kötelezés érdekében a határidő eredménytelen elteltétől számított 30 napon belül bírósághoz fordulhat. A pert a társasház ellen kell megindítani és a polgári perrendtartásról szóló törvény általános szabályai szerint lefolytatni. A per a társasház címe szerinti járásbíróság hatáskörébe és illetékességébe tartozik.

(5) A bíróság a jegyző keresete alapján

*a)* megsemmisítheti a közgyűlés (2) bekezdés *b)* pontjába ütköző határozatát és szükség szerint új határozat meghozatalát rendelheti el,

*b)* a működés törvényességének helyreállítása érdekében összehívhatja a közgyűlést vagy arra a jegyzőt vagy a számvizsgáló bizottságot jogosíthatja fel, illetve

*c)* – ha a társasház működésének törvényessége a közös képviselő, illetve az intézőbizottság jogsértő magatartása miatt az *a)* vagy *b)* pont szerint nem biztosítható – százezertől ötmillió forintig terjedő, a jogsértés súlyával arányos bírság megfizetésére kötelezheti a közös képviselőt, illetve az intézőbizottság elnökét és tagjait.

(6) Ha a jegyző a keresetében az (5) bekezdés *c)* pontjának alkalmazását kéri, a pert a közös képviselővel, illetve az intézőbizottság elnökével és tagjaival szemben is meg kell indítani. Ha a társasház és a közös képviselő, illetve az intézőbizottság elnöke között érdekellentét áll fenn, a bíróság a társasház képviseletére hivatalból ügygondnokot rendel ki. A kiszabott bírság megfizetésében a társasházat helytállási kötelezettség nem terheli. A kiszabott bírság megfizetéséért az intézőbizottság elnökének és tagjainak felelőssége egyetemleges.

A közgyűlés

**28. §**[1] (1) A közgyűlés kizárólagos hatáskörében határoz:

*a)* az alapító okirat módosításáról, a társasháztulajdon megszüntetéséről;

*b)* a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról;

*c)* a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról;

*d)* a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról;

*e)* a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő vagy az intézőbizottság részére a jóváhagyás megadásáról;

*f)* a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke, tagja), illetőleg a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja (az ellenőrzési feladatot ellátó tulajdonostárs) ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről;

*g)* polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről;

*h)* minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő vagy az intézőbizottság, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

(2) A közgyűlés határozatának – szó szerint – tartalmaznia kell a napirendi pont tárgyát, a megszavazott döntést, továbbá a teljesítés érdekében megszavazott feltételek esetén a határozat végrehajtásának módját, illetőleg feltételeit.

(3) A közgyűlés a közös képviselőt, az intéző-, illetőleg a számvizsgáló bizottságot bármikor felmentheti. A felmentett közös képviselő – intézőbizottság esetén annak elnöke – a közgyűlés határozata alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében köteles az új közös képviselő (intézőbizottság) megválasztásáig, de legfeljebb felmentésétől számított kilencvenedik nap leteltéig ügyvivőként ellátni a közösség ügyeinek intézését.

**29. §**[2]

1 Megállapította: 2009. évi LXXXIX. törvény 11. §. Hatályos: 2009. IX. 30-tól.

2 Hatályon kívül helyezte: 2009. évi LXXXIX. törvény 20. § (3). Hatálytalan: 2009. IX. 30-tól.

**30. §** (1)[1] A közgyűlés a határozatával a legalább három hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául.

(2) A határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni.

(3) Az (1) bekezdés szerinti határozatot a hátralékos tulajdonostárs részére az e törvényben meghatározott jogorvoslat lehetőségének feltüntetésével kézbesíteni kell.

**31. §** A közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a hátralékos tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzáloggal való megterhelését – a közgyűlés összehívása nélkül – akkor rendelheti el, ha erre őt a szervezeti-működési szabályzat felhatalmazza.

**32. §** (1)[2] A jelzálogjog bejegyzésének elrendeléséről szóló közgyűlési határozatot, illetőleg a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke rendelkezését közokiratba vagy ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

(2)[3] A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető.

(3)[4] Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a kiegyenlítést követő nyolc napon belül köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

**33. §** (1) A közgyűlést a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke hívja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban – jól látható helyen – ki kell függeszteni.

(2) Sürgős esetet – így különösen: a közös tulajdonban álló épületrészek, épületberendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását – kivéve az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni.

(3)[5] A tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt a közgyűlésre minden esetben meg kell hívni. Az általános és az eseti meghatalmazásra egyebekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

**34. §**[6] (1) A meghívónak tartalmaznia kell:

*a)* a közgyűlés időpontját és helyét;

*b)* a közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet;

*c)* részközgyűlések tartása esetén az erre a körülményre történő utalást;

*d)* a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.

(2) A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos – különösen az éves költségvetésről és elszámolásról e törvény 47–48. §-a alapján elkészített – előterjesztéseket.

(3) A közgyűlés levezető elnökének és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjének ugyanaz a személy is megválasztható.

(4) A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.

---

1 Megállapította: 2010. évi CLXXVII. törvény 3. §. Hatályos: 2011. I. 2-től.
2 Módosította: 2017. évi CXXXVI. törvény 50. §.
3 Megállapította: 2010. évi CLXXVII. törvény 4. §. Hatályos: 2011. I. 2-től.
4 Módosította: 2017. évi CXXXVI. törvény 50. §.
5 Megállapította: 2011. évi LXXVI. törvény 34. § (6). Hatályos: 2011. VII. 28-tól. Ezt követően induló eljárásokban kell alkalmazni.
6 Megállapította: 2009. évi LXXXIX. törvény 12. §. Hatályos: 2009. IX. 30-tól.

**35. §** (1) Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente a szervezeti-működési szabályzatban meghatározott időpontig, de legkésőbb május 31-éig meg kell tartani.

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

**36. §** (1) A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.

(2) A határozatképességet a közgyűlés megnyitását követően, továbbá az egyes napirendekről történő szavazást megelőzően a közgyűlés által megválasztott elnöklő személy és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője állapítja meg.

**37. §** (1)[2] Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy a levezető elnök a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani.

(2)[3] A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos – a határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követően fennmaradó – napirenddel kell összehívni. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitűzhető, ha a szervezeti-működési szabályzat ettől eltérően nem rendelkezik.

(3) A megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes; ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni azzal, hogy ahol e törvény a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.

**38. §** (1) A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog.

(2) Ha e törvény másképpen nem rendelkezik, a közgyűlés, illetőleg a megismételt közgyűlés a határozatát a jelen levő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza meg.

(3)[4] A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges.

**39. §**[5] (1) A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell különösen:

*a)* a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott két tulajdonostárs nevét;

*b)*[6] azt, hogy a megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelt jelenléti ív tartalmazza;

*c)* a közgyűlés határozatképességének megállapítását;

*d)* a tárgyalt napirendek összefoglalását;

*e)* a közgyűlés által meghozott határozatokat szó szerint és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.

(2) A jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a közgyűlésen erre megválasztott két tulajdonostárs hitelesíti.

---

1 Megállapította: 2010. évi CLXXVII. törvény 5. §. Hatályos: 2011. I. 2-től.
2 Megállapította: 2009. évi LXXXIX. törvény 14. §. Hatályos: 2009. IX. 30-tól.
3 Megállapította: 2009. évi LXXXIX. törvény 14. §. Hatályos: 2009. IX. 30-tól.
4 Beiktatta: 2009. évi LXXXIX. törvény 15. §. Hatályos: 2009. IX. 30-tól.
5 Megállapította: 2009. évi LXXXIX. törvény 16. §. Hatályos: 2009. IX. 30-tól.
6 Megállapította: 2010. évi CLXXVII. törvény 6. §. Hatályos: 2011. I. 2-től.

(3) A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthet, és arról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.

(4) A közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének a közgyűlésen meghozott határozatokat a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül a társasházban jól látható helyen ki kell függesztenie, továbbá ezzel egyidejűleg – ha a szervezeti-működési szabályzat ilyen kötelezettséget előír – azokról valamennyi tulajdonostársat írásban értesítenie kell.

**40. §** (1) Az e törvényben meghatározott eseteken kívül más közgyűlési határozat is meghozható írásban. Ebben az esetben a közgyűlési napirendre vonatkozóan a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke felhívásához mellékelt írásbeli határozati javaslatról – ha számvizsgáló bizottság működik, írásbeli véleményének ismeretében – a tulajdonostársak írásban szavaznak.

(2)[1] Az írásbeli szavazásnak és az eredmény megállapításának részletes szabályait a szervezeti-működési szabályzatban kell meghatározni.

(3)[2] Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke – a 19. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően – írásban köteles közölni a tulajdonostársakkal.

**41. §**[3] (1) A szervezeti-működési szabályzat a közgyűlés megtartásának módját részközgyűlések formájában is meghatározhatja; ebben az esetben megállapítja a részközgyűlési körzeteket.

(2) A részközgyűléseket azonos napirenddel kell megtartani, és a szavazatokat össze kell számítani. A részközgyűlések megtartására a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

(3) A szervezeti-működési szabályzat az elkülöníthető gazdálkodású épületrészekhez tartozó lakások tulajdonostársai tekintetében létesített részközgyűlést önálló döntési jogkörrel ruházhatja fel az elkülöníthető gazdálkodás ügyében.

**42. §** (1)[4] Ha a közgyűlés határozata jogszabályba, az alapító okiratba vagy a szervezeti-működési szabályzatba ütközik vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. Ha a határozat bírósági felülvizsgálatát a jegyző a 27/A. § (4) bekezdése szerinti keresetében kérte, a kereseteket bíróság a perek egyesítésével bírálja el.

(2) A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

(3) E § rendelkezéseit a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének a 31. § szerinti rendelkezésére is alkalmazni kell.

Közös képviselő, illetőleg intézőbizottság

**43. §** (1) A közös képviselő vagy az intézőbizottság jogkörében eljárva köteles:

*a)* a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseinek,

*b)* minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében,

---

1 Lásd: 58. § (3).
2 Megállapította: 2010. évi CLXXVII. törvény 7. §. Hatályos: 2011. I. 2-től.
3 Lásd: 58. § (3).
4 Megállapította: 2014. évi XI. törvény 4. § (2). Hatályos: 2014. II. 18-tól.

*c)*[1] közölni és beszedni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét, továbbá a 24. § (2) bekezdés *b)* pontja szerinti, külön jogszabályok alapján meghatározott szolgáltatások díját, valamint érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit. Ezen igények érvényesítése iránti perben a tárgyalást – ha egyéb intézkedésre nincs szükség – legkésőbb a keresetlevélnek, fizetési meghagyásos eljárás perré alakulása esetén pedig az iratoknak a bírósághoz történő érkezésétől számított harmincadik napra kell kitűzni. A kereset más keresettel nem kapcsolható össze, keresetváltoztatásnak és szünetelésnek helye nincs.

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

(3)[3] A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) köteles megőrizni az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott alapító okirat és szervezeti-működési szabályzat egy példányát.

**43/A. §**[4] (1) A közös képviselő vagy az intézőbizottság – többletdíjazás felszámítása nélkül – a rezsicsökkentések végrehajtásához kapcsolódóan tájékoztatja a tulajdonostársa(ka)t

*a)* minden hónap 15. napjáig, legalább 45 nap időtartamra kifüggesztve – az 1. mellékletben meghatározott formában és tartalommal – írásban, figyelemfelkeltő és a fogyasztók által jól látható módon elhelyezett hirdetmény útján a közös tulajdonú épületrészeket érintő, valamint a 24. § (2) bekezdés *b)* pontja szerinti közüzemi szolgáltatások díjai vonatkozásában a rezsicsökkentések eredményeként a társasház tekintetében jelentkező megtakarításokról költségnemenkénti bontásban,

*b)* minden év február 15. napjáig, írásban, a közös tulajdonú épületrészeket érintő és a 24. § (2) bekezdés *b)* pontja szerinti közüzemi szolgáltatások díjai vonatkozásában a rezsicsökkentés egyes közszolgáltatási területeken történt bevezetése óta, az annak eredményeként a tulajdonostárs külön tulajdonú lakása és a nem lakás céljára szolgáló helyisége tekintetében jelentkező megtakarításairól a 24. § (2) bekezdés *a)* és *b)* pontja alapján számított költségnem szerinti bontásban és évenként összesítve, és

*c)* a 35. § (1) bekezdése szerinti időpontig a 48. § (1) bekezdés *g)* pontjában foglaltakról.

(2) Ha valamely közüzemi szolgáltató az adott hónapban nem állít ki a társasház számára számlát, úgy az (1) bekezdés *a)* pontja szerinti tájékoztatásban e költségnem tekintetében elegendő erre a tényre utalni.

(3) Ha a társasház valamely közüzemi szolgáltatás tekintetében nem részesült a rezsicsökkentésből eredő megtakarításban, akkor a közös képviselő vagy az intézőbizottság köteles ennek indokát a tájékoztatásban érthető és világos módon szerepeltetni. Ha a társasház a villamos energiát vagy földgázt nem egyetemes szolgáltatás keretében vételezi, akkor a tájékoztatásban azt kell feltüntetni, hogy ezen okból az említett területen a társasház nem jogosult a rezsicsökkentésre.

(4) Az (1)–(3) bekezdés a fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvény (a továbbiakban: Fgytv.) alkalmazásában fogyasztóvédelmi rendelkezés.

(5) A fogyasztóvédelmi hatóság eljárására az Fgytv.-t kell alkalmazni, azzal, hogy a közös képviselő vagy az intézőbizottság tagja az Fgytv. alkalmazásában vállalkozásnak minősül akkor is, ha természetes személy vagy önálló foglalkozásán vagy gazdasági tevékenységi körén kívül eső célból jár el.

---

1 Megállapította: 2011. évi LXXVI. törvény 34. § (7). Hatályos: 2011. VII. 28-tól. Ezt követően induló eljárásokban kell alkalmazni.
2 Megállapította: 2010. évi CLXXVII. törvény 9. §. Hatályos: 2011. I. 2-től.
3 Módosította: 2006. évi CIX. törvény 73. § (2) g).
4 Beiktatta: 2013. évi CCXXXI. törvény 2. § (2). Hatályos: 2013. XII. 31-től.

(6) Ha a fogyasztóvédelmi hatóság eljárása során megállapítja az (1) bekezdésben foglaltak megsértését, a kiszabott fogyasztóvédelmi bírság megfizetésére a közös képviselő vagy az intézőbizottság köteles, a társasházat helytállási kötelezettség nem terheli. A bírság megfizetéséért az intézőbizottság tagjainak felelőssége egyetemleges.

(7) Rezsicsökkentés alatt a rezsicsökkentések végrehajtásáról szóló 2013. évi LIV. törvény 9. §-ában foglaltakat kell érteni.

**44. §** (1) A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) köteles a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (a továbbiakban: Közgyűlési Határozatok Könyve) vezetni.

(2) A Közgyűlési Határozatok Könyve – évenkénti bontásban – a hitelesített közgyűlési jegyzőkönyv alapján tartalmazza:

*a)* a közgyűlés időpontját, a határozatképesség arányát,

*b)* a megszavazott határozatok szó szerinti szövegét és a szavazáskor jelen lévő tulajdonostársak, illetőleg a tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét, és a tulajdoni hányad szerint leadott szavazatokat igen, nem, tartózkodott bontásban,

*c)* a közgyűlési határozatok végrehajtásának módját és időpontját,

*d)* a közgyűlési határozatok végrehajtásának elmaradása esetén ennek indokát.

(3) Ha a közösség a határozatot írásban hozta meg, a (2) bekezdés *a)* és *b)* pontjaiban említett adatokat az írásbeli szavazás alapján, értelemszerűen kell feltüntetni.

**45. §** (1)[1] A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a külön tulajdont érintő tulajdonosváltozás esetén – a szerződő felek kérésére, részükre – köteles a Közgyűlési Határozatok Könyvét, illetőleg az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni.

(2) A Közgyűlési Határozatok Könyvébe bármely tulajdonostárs betekinthet és a határozatokról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.

**46. §** (1) A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a külön tulajdont érintő tulajdonosváltozás esetén – a tulajdonostárs kérésére – köteles írásbeli nyilatkozatot adni a közösköltség-tartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Ptk. szabályai az irányadóak.

(2) A tulajdonostársnak az ingatlan per-, teher- és igénymentességéről tett szavatossági nyilatkozata a közösköltség-tartozás alól történő mentesség szavatolására kiterjed akkor is, ha a szerződés megkötése során a tartozás fennállásának kérdésében nem kéri a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) e törvényben meghatározott nyilatkozatának megadását.

**47. §** A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság a számviteli szabályok szerint évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza:

*a)* a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,

*b)* a tervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási munkákat, valamint

*c)* a közös költséghez való hozzájárulás összegét – a tulajdonostársak nevének feltüntetésével –, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.

**48. §** (1)[2] A számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján a közös képviselő, illetve az intézőbizottság éves elszámolása tartalmazza:

*a)* a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztásának a szervezeti-működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében,

*b)* a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített – lejárt – követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is,

---

1 Módosította: ugyane törvény 58. § (2).

2 Megállapította: 2013. évi CCXXXI. törvény 3. § (1). Hatályos: 2013. XII. 31-től.

*c)* az *a)–b)* pont különbségének záróegyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,

*d)* a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi-eszköz leltárát,

*e)* a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket,

*f)* a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését – a tulajdonostársak nevének feltüntetésével –, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban, továbbá

*g)* a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegét költségnemenként és tulajdonostársanként a közös költség megosztásának a szervezeti működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban.

(2)[1] Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő vagy az intézőbizottság tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja. A jóváhagyás nem jelenti az esetleges kártérítési igényről és a fogyasztóvédelmi hatóság 43/A. § (5) bekezdése szerinti eljárásáról való lemondást.

(3) A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) – ha a közgyűlés e megbízatása alól felmenti – köteles az új közös képviselő (az intézőbizottság új elnöke) részére a megválasztásától számított harminc napon belül írásbeli jegyzőkönyv alapján, a társasházra vonatkozó összes iratot, az erről szóló teljességi nyilatkozattal együtt, átadni.

**49. §**[2] (1) Nem lehet közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke, tagja (a továbbiakban együtt: tisztségviselő), és nem láthat el társasház-kezelői, ingatlankezelői tevékenységet:

*a)* aki büntetett előéletű,

*b)* aki ilyen tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll,

*c)* az a természetes személy vagy gazdálkodó szervezet, aki, illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget,

*d)* üzletszerűen végzett társasház-kezelői, ingatlankezelői tevékenység esetén az, aki nem rendelkezik az e törvényben meghatározott szakképesítéssel és nem tesz eleget az e törvény szerinti nyilvántartásba vételre vonatkozó bejelentési kötelezettségének.

(2) Azt a tényt, hogy az (1) bekezdés *a)* és *b)* pontjában meghatározott kizáró ok (a továbbiakban: kizáró ok) nem áll fenn:

*a)* a tisztségviselői megbízatás elfogadását, a társasház-kezelői, az ingatlankezelői tevékenység megkezdését megelőzően az e jogviszonyt létesíteni szándékozó személy,

*b)* a tisztségviselő, a társasházkezelő, az ingatlankezelő – megbízatásának időtartama alatt – a közgyűlés írásbeli felhívására a felhívástól számított tizenöt napon belül, ha e határidőn belül a tisztségviselőn, a társasházkezelőn, az ingatlankezelőn kívül álló ok miatt nem lehetséges, az ok megszűnését követően haladéktalanul

a közgyűlés által erre kijelölt szerv (a továbbiakban: kijelölt szerv) részére hatósági bizonyítvánnyal igazolja.[3]

(3) A közgyűlés a tisztségviselői megbízatás fennállásának, a társasház-kezelői, ingatlankezelői tevékenység végzésének időtartama alatt írásban, a mulasztás jogkövetkezményeinek ismertetésével felhívhatja a tisztségviselőt, a társasházkezelőt, ingatlankezelőt annak igazolására, hogy vele szemben nem áll fenn kizáró ok. Ha a tisztségviselő, a társasházkezelő, az ingatlankezelő igazolja, hogy vele szemben nem áll fenn kizáró ok, a társasház az igazolás céljából a bűnügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány kiadása iránti eljárásért megfizetett igazgatási szolgáltatási díjat a tisztségviselő, a társasházkezelő, az ingatlankezelő részére megtéríti.

---

1 Megállapította: 2013. évi CCXXXI. törvény 3. § (2). Hatályos: 2013. XII. 31-től.

2 Megállapította: 2011. évi LXXVI. törvény 34. § (8). Hatályos: 2011. VII. 28-tól. Ezt követően induló eljárásokban kell alkalmazni.

3 Lásd: 2011. évi LXXVI. törvény 36. § (4).

(4) A kijelölt szerv a kizáró ok fennállásának megállapítása céljából kezeli a tisztségviselőként, társasházkezelőként, ingatlankezelőként jogviszonyt létesíteni szándékozó személy, illetve a tisztségviselő, a társasházkezelő, az ingatlankezelő azon személyes adatait, amelyeket a kizáró ok fennállásának megállapítása céljából a bűnügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány tartalmaz. A személyes adatokat a tisztségviselő megbízatásának, a társasház-kezelői, az ingatlankezelői tevékenység megkezdésének időpontjáig, vagy – a megbízatás elfogadása, a tevékenység megkezdése esetén – a tisztségviselői megbízatás, a társasház-kezelői, az ingatlankezelői tevékenység megszűnéséig lehet kezelni.

(5)[1] A tisztségviselői, társasház-kezelői, ingatlankezelői jogviszonyt létesíteni kívánó személy, illetve a közgyűlés felhívására a tisztségviselő, társasházkezelő, ingatlankezelő a megbízásának időtartama alatt a tevékenységével összefüggésben a nemleges köztartozásról szóló igazolást – amennyiben a köztartozásmentes adózói adatbázisban nem szerepel – a kijelölt szerv részére köteles bemutatni.

(6) A közgyűlés azonnali hatállyal felmenti a tisztségviselőt, visszavonja a társasház-kezelői, az ingatlankezelői tevékenység végzésére vonatkozó megbízatást, ha

*a)* e személy a (2) bekezdés *b)* pontjában foglalt kötelezettségének az ismételt szabályszerű felhívástól számított tizenöt napon belül nem tesz eleget és nem bizonyítja, hogy a kötelezettség elmulasztása rajta kívül álló ok következménye,

*b)* ha a kizáró ok fennállását a közgyűlés az igazolás céljából a bűnügyi nyilvántartó szerv által kiállított hatósági bizonyítvány tartalma alapján megállapítja.

**50. §**[2] (1) A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) – a (2) bekezdés rendelkezésének kivételével – jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

(2)[3] Építésügyi hatósági eljárásban – amennyiben a társasház közössége ügyfélnek minősül – annak képviseletére az (1) bekezdésnek megfelelően a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) jogosult, azonban az új építmény építésére, valamint a meglévő építmény tömegének megváltoztatására jogosító, továbbá a társasház kérelmére hozott építési engedélyt valamennyi tulajdonostársnak kézbesíteni kell.

## A számvizsgáló bizottság

**51. §** (1) A számvizsgáló bizottság jogkörében eljárva:

*a)* bármikor ellenőrizheti a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,

*b)*[4] véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolást és a következő évi költségvetést, valamint a szervezeti-működési szabályzat által meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat,

*c)* javaslatot tesz a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke és tagjai díjazására,

*d)* összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke az erre vonatkozó kötelességének nem tesz eleget.

(2) A bizottság elnöke és tagjai tekintetében a 49. § rendelkezései megfelelően irányadók.

(3) A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét; döntéseit szótöbbséggel hozza meg.

---

1 Megállapította: 2016. évi CXXVII. törvény 44. § (4). Hatályos: 2017. I. 1-től.
2 Megállapította: 2009. évi LXXXIX. törvény 17. §. Hatályos: 2009. IX. 30-tól.
3 Megállapította: 2010. évi CLXXVII. törvény 10. §. Hatályos: 2011. I. 2-től.
4 Megállapította: 2010. évi CLXXVII. törvény 11. §. Hatályos: 2011. I. 2-től. Lásd: 2010. évi CLXXVII. törvény 21. §.

(4)[1] A számvizsgáló bizottsággal nem rendelkező társasház közösségének ellenőrzési jogkörét és feladatait a szervezeti-működési szabályzatban az (1) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell megállapítani; a szabályzat előírhatja, hogy e feladatokat évente a közgyűlés határozatával felhatalmazott tulajdonostárs látja el.

(5)[2] Ha az (1) bekezdés szerinti feladatok ellátása számvizsgáló bizottság vagy a (4) bekezdésben említettek szerint felhatalmazható tulajdonostárs hiánya miatt nem biztosítható, e feladatok ellátásával – a szervezeti-működési szabályzat erről szóló rendelkezése esetén – a számvitelről szóló törvény szerinti könyvviteli szolgáltatás végzésére jogosult szolgáltató vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és a számvitelről szóló törvény szerinti nyilvántartásban szereplő (a továbbiakban: regisztrált) személy vagy olyan gazdálkodó szervezet is megbízható, amelynek van ilyen tagja vagy alkalmazottja.

## *III/A. Fejezet*[3]

## *A GAZDASÁGI ELLENŐRZÉS SEGÍTÉSE*[4]

### A gazdasági ellenőrzést segítő személy[5]

**51/A. §**[6] (1) Ha a közösség éves pénzforgalma meghaladja a húszmillió forintot vagy az alapító okirat szerint külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek száma meghaladja az ötvenet, a számvizsgáló bizottság, illetőleg az ellenőrzési jogkör gyakorlója (a továbbiakban együtt: számvizsgáló bizottság) feladatellátásának segítésére – a számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolás és a következő évi költségvetési javaslat előzetes vizsgálatára és véleményezésére – gazdasági ellenőrzést segítő személyt kell igénybe venni. Gazdasági ellenőrzést segítő személy a számvitelről szóló törvény szerinti könyvviteli szolgáltatás végzésére jogosult szolgáltató vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és regisztrált személy lehet.

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

*a)* az ellenőrzési feladatok ellátása az 51. § (5) bekezdés alapján biztosított,

*b)* a számvizsgáló bizottság elnöke vagy tagja mérlegképes könyvelői vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és regisztrált személy, vagy

*c)* a közös képviselő, az intézőbizottság elnöke vagy tagja mérlegképes könyvelői vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező és regisztrált személy, vagy társasház-kezelői vagy ingatlankezelői szakképesítéssel rendelkezik és megfelel az e törvény 52–55. § szerinti feltételeknek.

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

### A gazdasági ellenőrzést segítő személy jogai és kötelezettségei[7]

---

1 Lásd: 58. § (3).
2 Beiktatta: 2010. évi CLXXVII. törvény 12. §. Hatályos: 2011. I. 2-től. Lásd: 2010. évi CLXXVII. törvény 21. §.
3 Beiktatta: 2010. évi CLXXVII. törvény 13. §. Hatályos: 2011. I. 2-től.
4 Beiktatta: 2010. évi CLXXVII. törvény 13. §. Hatályos: 2011. I. 2-től.
5 Megállapította: 2010. évi CLXXVII. törvény 14. §. Hatályos: 2011. I. 2-től.
6 Megállapította: 2010. évi CLXXVII. törvény 14. §. Hatályos: 2011. I. 2-től.
7 Beiktatva: 2010. évi CLXXVII. törvény 14. § alapján. Hatályos: 2011. I. 2-től.

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

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

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

## *IV. Fejezet*

## *TÁRSASHÁZKEZELÉS, INGATLANKEZELÉS*

### Alapvető rendelkezések

**52. §** (1)[2] Aki üzletszerűen kíván társasház-kezelői tevékenységet folytatni, köteles az erre irányuló szándékát az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságnak bejelenteni.

(2) A társasházkezelő a tevékenységi körén belül:

*a)* a társasház adottságainak ismeretében – gazdasági elemzés alapján – ajánlatot készít az épület fenntartására vonatkozóan,

*b)* a tulajdonostársakkal kötött megbízási szerződésben foglaltak szerint szervezi az üzemeltetési és karbantartási feladatokat, irányítja és ellenőrzi a tervezett felújításokat,

*c)* a megbízási szerződés alapján javaslatokat dolgoz ki a társasház gazdálkodása, a közös tulajdonú épületrészek hasznosítása kérdéseiben.

**53. §** (1)[3] Aki üzletszerűen kíván ingatlankezelői tevékenységet folytatni, köteles az erre irányuló szándékát az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságnak bejelenteni.

(2) Az ingatlankezelő a tevékenységi körén belül:

*a)* az ingatlan jellemzőinek ismeretében – gazdasági elemzés alapján – tervajánlatot készít az ingatlan fenntartására vonatkozóan,

*b)* a megbízóval kötött szerződésben foglaltak szerint ellátja az üzemeltetési és a karbantartási feladatokat, irányítja és ellenőrzi a tervezett felújításokat,

*c)* a megbízási szerződés alapján javaslatokat dolgoz ki az ingatlannal való gazdálkodás és az ingatlanhasznosítás, a befektetés kérdéseiben.

(3)[4] A 49. §-ban meghatározott feltételek az üzletszerűen végzett társasház-kezelői és ingatlanközvetítői tevékenységet folytató szolgáltatókra is megfelelően alkalmazandók.

---

1 Beiktatta: 2010. évi CLXXVII. törvény 14. §. Hatályos: 2011. I. 2-től.

2 Megállapította: 2009. évi LVI. törvény 308. § (1). Hatályos: 2009. X. 1-től. Ezt követően indult és megismételt eljárásokban kell alkalmazni.

3 Megállapította: 2009. évi LVI. törvény 308. § (2). Hatályos: 2009. X. 1-től. Ezt követően indult és megismételt eljárásokban kell alkalmazni.

4 Beiktatta: 2009. évi CXLIX. törvény 94. § (2). Hatályos: 2010. I. 1-től.

A szakképesítés megszerzése

**54. §**[1] (1) Üzletszerűen végzett társasház-kezelői, illetőleg üzletszerűen végzett ingatlankezelői tevékenységet az folytathat, aki rendelkezik az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott szakmai képesítéssel, és megfelel az ott meghatározott egyéb feltételeknek.

(2) Üzletszerűen végzett társasház-kezelői, illetőleg üzletszerűen végzett ingatlankezelői tevékenységet olyan gazdálkodó szervezet folytathat, amelynek legalább egy személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja – egyéni vállalkozó esetén, ha a tevékenységet nem maga látja el, legalább egy foglalkoztatottja – rendelkezik az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott szakmai képesítéssel, és megfelel az ott meghatározott egyéb feltételeknek. A gazdálkodó szervezet köteles a tevékenység folytatására irányuló szándékát a hatóságnak bejelenteni.

(3)[2] Az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság az üzletszerű társasházkezelői vagy az üzletszerű ingatlankezelői tevékenység végzésére jogosult, bejelentést tevő természetes személyekről és gazdálkodó szervezetekről nyilvántartást vezet. A nyilvántartás – a (3a) bekezdés *a)–f)* pontjában meghatározottak kivételével – közhiteles hatósági nyilvántartásnak minősül. A nyilvántartásba való bejegyzésre és törlésre irányuló eljárás során okirati bizonyításnak van helye.

(3a)[3] A (3) bekezdés szerinti nyilvántartás – a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló törvényben meghatározott adatokon túl – tartalmazza:

*a)* a szolgáltatási tevékenységet végző természetes személy munkáltatójának megnevezését és székhelyét,

*b)* a szolgáltatási tevékenység során használt nyelv megjelölését,

*c)* a természetes személy szolgáltatási tevékenység gyakorlására jogosító szakképesítésének az Országos Képzési Jegyzékben szereplő azonosító számát, a bizonyítvány számát, a kiállító intézmény megjelölését, a kiadás helyét és időpontját,

*d)* a szolgáltató gazdálkodó szervezet cégjegyzékszámát, egyéni vállalkozó esetén nyilvántartási számát,

*e)* a szolgáltató gazdálkodó szervezet képviseletére jogosult személy – egyéni vállalkozó esetén saját – nevét és lakóhelyét,

*f)* szolgáltató gazdálkodó szervezet esetén a szolgáltatási tevékenység végzésére igazolással rendelkező személyesen közreműködő tag vagy alkalmazott nevét,

*g)* a nyilvántartásba vétel időpontját,

*h)* nyilvántartási számát.

(3b)[4] A (3) bekezdés szerinti nyilvántartásban szereplő adatok – a (3a) bekezdés *c)* pontjában foglaltak kivételével – nyilvánosak.

(3c)[5] Az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság a (3) bekezdés szerinti nyilvántartásban szereplő adatokat a nyilvántartásból való törlésig kezeli.

---

1 Megállapította: 2009. évi LVI. törvény 308. § (3). Hatályos: 2009. X. 1-től. Ezt követően indult és megismételt eljárásokban kell alkalmazni.
2 Megállapította: 2013. évi CXV. törvény 5. §. Hatályos: 2013. VII. 1-től.
3 Beiktatta: 2013. évi CXV. törvény 6. §. Hatályos: 2013. VII. 1-től.
4 Beiktatta: 2013. évi CXV. törvény 6. §. Hatályos: 2013. VII. 1-től.
5 Beiktatta: 2013. évi CXV. törvény 6. §. Hatályos: 2013. VII. 1-től.

(4)[1] Az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság az üzletszerűen végzett társasház-kezelői vagy ingatlankezelői tevékenység gyakorlásának időtartama alatt lefolytatott hatósági ellenőrzés keretében ellenőrzi azt is, hogy a nyilvántartásba vett üzletszerűen végzett társasház-kezelői vagy ingatlankezelői tevékenységet végző személy büntetlen előéletű, és nem áll társasház-kezelői, illetve ingatlankezelői tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt. A hatósági ellenőrzés céljából az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság adatot igényelhet a bűnügyi nyilvántartási rendszerből. Az adatigénylés kizárólag azon adatra irányulhat, hogy a társasház-kezelő vagy az ingatlankezelő büntetlen előéletű-e, és társasház-kezelői, illetve ingatlankezelői tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll-e.

(5)[2] A (4) bekezdés alapján megismert személyes adatokat az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság

*a)* a hatósági ellenőrzés időtartamára,

*b)* üzletszerűen végzett társasház-kezelői vagy ingatlankezelői tevékenység gyakorlásának megtiltására irányuló eljárás jogerős befejezéséig

kezeli.

**55. §** (1) A hatlakásosnál nagyobb társasház közgyűlése a természetes személy közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke részére előírhatja a társasház-kezelői szakképesítés megszerzését, amennyiben a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a tulajdonostársak megbízása alapján, a társasház kezelésével összefüggő feladatokat is ellátja. Az ilyen közgyűlési határozatban rendelkezni kell arról is, hogy a szakképesítés megszerzésével járó költség megfizetése – ha azt a közös képviselő nem vállalja – a tulajdonostársakat terheli.

(2) Az 54. § (1)–(2) bekezdéseiben meghatározott kötelezettség a nem üzletszerű társasházkezelést végző természetes személy közös képviselőre, illetőleg az intézőbizottság elnökére nem vonatkozik.

## *V. Fejezet*

## *VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK*

### Értelmező rendelkezések

**56. §** E törvény alkalmazásában:

1. *Társasház:* a lakóépület és nem lakás céljára szolgáló épület.

1.1. *Lakóépület:* az olyan épület, amelyben a műszakilag megosztott, önálló lakások száma meghaladja az épületben lévő önálló nem lakás céljára szolgáló helyiségek számát.

1.2. *Nem lakás céljára szolgáló épület:* minden egyéb olyan épület, amelyben legalább két, műszakilag megosztott önálló, nem lakás céljára szolgáló helyiség van (társas irodaépület, társas üdülő, társas garázs stb.).

2. *Fenntartás:* az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás.

2.1. *Üzemeltetés:* a közös tulajdon rendeltetésszerű használatához folyamatosan szükséges szolgáltatások ellátása, így a közüzemi szolgáltatások díjának kifizetése, a központi berendezések üzemben tartói feladatainak ellátása, szükség esetén gondnoki, házfelügyelői, házmesteri szolgáltatások megszervezése, az intézőbizottság rendszeresítése esetén működésének biztosítása.

2.2. *Karbantartás:* a közös tulajdonban levő ingatlan állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében szükséges, a tulajdonosok közösségét terhelő megelőző és felújításnak nem minősülő javítási munkák elvégzése, illetőleg egyes közösségi berendezések cseréje.

---

1 Beiktatta: 2009. évi CXLIX. törvény 94. § (3). Hatályos: 2010. I. 1-től.

2 Beiktatta: 2009. évi CXLIX. törvény 94. § (3). Hatályos: 2010. I. 1-től.

A karbantartás lehet:

2.2.1. *hibaelhárítás,* amely az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát károsító és rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan eseti megszüntetése,

2.2.2. *időszerű karbantartás,* amely az épület állagát veszélyeztető, de rendeltetésszerű használhatóságát lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hibáknak és hiányosságoknak eseti vagy az épületen elvégzendő egyéb javítási munkákkal együtt, de az észleléstől számítva legkésőbb hat hónapon belüli megszüntetése,

2.2.3. *tervszerű karbantartás,* amely az épület állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzendő rendszeres állagmegóvási munka.

2.3. *Felújítás:* az ingatlan egészére, illetőleg egy vagy több főszerkezetére kiterjedő, időszakonként szükségessé váló olyan általános javítási építés-szerelési munkák végzése, amelyek az eredeti műszaki állapotot – megközelítőleg vagy teljesen – visszaállítják, illetőleg az eredeti használhatóságot, üzembiztonságot az egyes szerkezetek, berendezések kicserélésével vagy az eredetitől eltérő kialakításával növelik. A felújítás lehet:

2.3.1. *teljes felújítás:* a műszaki állapot alapján szükséges, az ingatlan egészére kiterjedő külső-belső javítási munkák elvégzése,

2.3.2. *részleges felújítás:* az épület legalább egy főszerkezetére kiterjedő, teljes felújításnak nem minősülő, de abba belátható időn belül beilleszthető általános javítási munkák elvégzése,

2.3.3.[1] *korszerűsítés:* meglévő épület, épületrész, épületberendezés rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmasságát javító, használati értékét, teljesítőképességét, üzembiztonságát növelő építési-szerelési munka. Korszerűsítésnek kell tekinteni a megújuló energiaforrások (napenergia, szél, geotermikus energia stb.) alkalmazására, a központi fűtő- és melegvíz-ellátó berendezésnek az energiaracionalizálással, a levegőtisztaság-védelemmel összefüggő átalakítására vagy cseréjére vonatkozó, továbbá az épület energiahatékonyságát szolgáló épületszerkezeteken végzett építési-szerelési munkát is.

3.[2] *Rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások:* az állagvédelmet meghaladó, a fenntartás (az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás) körébe nem tartozó olyan munkálattal összefüggő kiadások, amelyek az alapító okirat szerint közös tulajdonban lévő épület, épületrész bővítésével, átalakításával vagy közös tulajdonba kerülő új épület, épületrész, illetőleg épületberendezés létesítésével járnak.

4. *Eredménytelen az írásbeli szavazás*

*4.1. a szervezeti-működési szabályzat tekintetében:* ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű többséget,

4.2. *minden más esetben:* ha az írásbeli határozati javaslatra leadott érvényes és azonos írásbeli szavazatok aránya nem éri el a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított szavazattöbbségnek a törvényben meghatározott mértékét.

5. *Közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak:* a társasházban lévő külön tulajdont elhatároló épületszerkezet két oldalán lévő tulajdonosok.

*6.*[3] *Üzletszerűen végzett társasház-kezelői, illetve üzletszerűen végzett ingatlankezelő tevékenység:* társasház-kezelői, illetve ingatlankezelői szolgáltatás, mely a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló törvényben meghatározottak szerint önálló, üzletszerűen – nyereség elérése érdekében rendszeresen, gazdasági kockázatvállalás mellett – végzett gazdasági tevékenység.

---

1 Megállapította: 2011. évi LXXVI. törvény 34. § (9). Hatályos: 2011. VII. 28-tól. Ezt követően induló eljárásokban kell alkalmazni.

2 Megállapította: 2009. évi LXXXIX. törvény 19. §. Hatályos: 2009. IX. 30-tól.

3 Beiktatta: 2010. évi CLXXVII. törvény 15. §. Hatályos: 2011. I. 2-től.

7.[1] *A közösség éves pénzforgalma:* a gazdálkodási évben, készpénzben és bankszámlán befolyt összes bevétel és kifizetett összes kiadás együttes összege.

A bírósági eljárás megelőzése

**57. §** (1) A közösség és a tulajdonostárs, illetőleg a közösség és harmadik személy között keletkezett polgári jogvitában – ha az érintettek megállapodni nem tudnak – a közvetítői tevékenységről szóló külön törvény[2] rendelkezései alapján permegelőző közvetítői eljárást lehet kezdeményezni.

(2) Az (1) bekezdésben említett eljárás a vitában érintett felek írásbeli – a közösség tekintetében közgyűlési határozat alapján létrejött – közös megegyezésével kezdeményezhető.

Hatálybalépés

**58. §** (1) Ez a törvény – a (2)–(3) bekezdésekben meghatározott kivételekkel – 2004. január 1-jén lép hatályba.

(2) E törvény 44. §-a, továbbá 45. §-ának „a Közgyűlési Határozatok Könyvének, illetőleg” szövegrésze, a 45. §-a (2) bekezdésének, valamint 54. §-ának rendelkezései 2005. január 1. napján lépnek hatályba.

(3) E törvény 13. §-ának, 17. §-ának, 22. §-ának, 24. §-ának, 26. §-ának, 28. §-a *d)* pontjának, 40. §-a (2) bekezdésének, 41. §-ának, 48. §-a (1) bekezdése *a)* pontjának, 51. §-a (1) bekezdése *b)* pontjának és 51. §-a (4) bekezdésének rendelkezései a törvény hatálybalépéséig már bejegyzett társasház vonatkozásában 2005. január 1. napján lépnek hatályba.

**59. §**[3] Felhatalmazást kap a Kormány, hogy az e törvényben szabályozott közigazgatási hatósági eljárásokban rendeletben közreműködő hatóságot jelöljön ki.[4]

Átmeneti rendelkezések

**60. §** (1) Ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett társasház alapító okirata olyan – a külön tulajdont nem érintő – számítási hibát vagy nyilvánvaló adatelírást tartalmaz, amely kijavítással orvosolható, a közgyűlés – a jelen lévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított legalább egyszerű szavazattöbbségével meghozott – határozatával az alapító okiratot kijavíthatja; e határozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

(2)[5]

(3)[6] Az (1)–(2) bekezdések rendelkezései szerint meghozott határozatot közokiratba vagy ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

(4)[7]

**61. §** A 60. §-ban említett közgyűlési határozatok érvénytelenségének megállapítását bármely tulajdonostárs e törvény rendelkezéseinek megfelelően keresettel kérheti a bíróságtól.

**62. §** (1)-(2)[8]

(3)[9] Az (1) bekezdés rendelkezései szerint meghozott határozatot közokiratba vagy ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni; a határozat érvénytelenségének megállapítása e törvény rendelkezéseinek megfelelően keresettel kérhető a bíróságtól.

---

1 Beiktatta: 2010. évi CLXXVII. törvény 15. §. Hatályos: 2011. I. 2-től.
2 Lásd: 2002. évi LV. törvény.
3 Megállapította: 2009. évi LVI. törvény 308. § (4). Hatályos: 2009. X. 1-től.
4 Lásd: 217/2009. (X. 2.) Korm. rendelet.
5 Hatályon kívül helyezte: 2007. évi LXXXII. törvény 2. § 655. Hatálytalan: 2007. VII. 1-től.
6 Módosította: 2017. évi CXXXVI. törvény 50. §.
7 Hatályon kívül helyezte: 2007. évi LXXXII. törvény 2. § 655. Hatálytalan: 2007. VII. 1-től.
8 Hatályon kívül helyezte: 2007. évi LXXXII. törvény 2. § 655. Hatálytalan: 2007. VII. 1-től.
9 Módosította: 2017. évi CXXXVI. törvény 50. §.

(4)[1]

**63. §** (1) Az e törvény hatálybalépése előtt keletkezett körülményre alapított igényt a keletkezés idején hatályos szabály szerint kell elbírálni.

(2) A törvény hatálybalépésekor bejegyzett társasház alapító okiratának az e törvény kötelező jellegű rendelkezéseivel ellentétes rendelkezése hatályát veszti, és helyébe e törvény rendelkezése lép. Az alapító okirat ennek megfelelő kijavítását az alapító okiratnak egyéb okból első ízben történő módosítása során kell elvégezni.

(3) Ha az e törvény hatálybalépése előtt létesített alapító okirathoz mellékelték a társasházi lakások beosztását tartalmazó tervrajzot, a külön tulajdonban álló lakás beosztásának megváltoztatásához nem szükséges az alapító okirat módosítása.

**64. §** (1) Az e törvény hatálybalépésekor bejegyzett társasház közgyűlése – valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával – dönthet arról, hogy a társasháztulajdont lakásszövetkezeti tulajdonná átalakítja.

(2) Az átalakulásról hozott közgyűlési határozat alapján a lakásszövetkezet alapítására, szervezetére és működésére a lakásszövetkezetekről szóló külön törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

**64/A. §**[2]

**65. §**[3] Felhatalmazást kap a Kormány, hogy

1. az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságot rendeletben kijelölje,[4]

2. a jegyző társasházak feletti törvényességi felügyelete eljárási szabályait rendeletben állapítsa meg.[5]

**66. §**[6] Felhatalmazást kap a Kormány, hogy az e törvény szerinti üzletszerűen végzett társasházkezelői, valamint üzletszerűen végzett ingatlankezelői tevékenység folytatásának részletes feltételeit, a tevékenység bejelentésének és a tevékenységet folytatókról vezetett nyilvántartásnak a személyes adatot nem tartalmazó adattartalmát, továbbá a bejelentésre és a nyilvántartás vezetésére vonatkozó részletes eljárási szabályokat rendeletben szabályozza.[7]

**67. §**[8] Felhatalmazást kap a települési (Budapesten a kerületi) önkormányzat képviselő-testülete, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat közgyűlése, hogy városképi vagy kereskedelmi szempontok alapján – az építésügyi, illetve a kereskedelmi jogszabályokkal összhangban – rendeletben határozhassa meg a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának, illetve ezek megváltoztatásának módját, feltételeit.

**68. §**[9] Felhatalmazást kap az ingatlan-nyilvántartásért felelős miniszter, hogy a társasház alapítással, valamint az alapító okirat módosításával összefüggésben az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz benyújtandó dokumentumokat rendeletben szabályozza.

*1. melléklet a 2003. évi CXXXIII. törvényhez*[10]

## *A társasházak által a rezsicsökkentések végrehajtásához kapcsolódó tájékoztatásnál alkalmazandó hirdetmény*

1 Hatályon kívül helyezte: 2007. évi LXXXII. törvény 2. § 655. Hatálytalan: 2007. VII. 1-től.
2 Hatályon kívül helyezte: 2010. évi CLXXVII. törvény 18. §. Hatálytalan: 2011. IX. 30-tól.
3 Megállapította: 2014. évi XCIX. törvény 292. §. Hatályos: 2015. VII. 1-től.
4 Lásd: 499/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet.
5 Lásd: 155/2015. (VI. 25.) Korm. rendelet.
6 Megállapította: 2017. évi CLXXXVI. törvény 32. § (5). Hatályos: 2018. I. 1-től.
7 Lásd: 499/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet.
8 Megállapította: 2011. évi LXXVI. törvény 34. § (10). Módosította: 2013. évi CXXVIII. törvény 20. § b).
9 Beiktatta: 2016. évi CXXVII. törvény 44. § (5). Hatályos: 2017. I. 1-től.
10 Megállapította: 2014. évi XI. törvény 5. §, 2. melléklet. Hatályos: 2014. II. 18-tól.

**HIRDETMÉNY**
**a közös tulajdonban álló épületrészeket érintő közüzemi szolgáltatások díja, valamint a külön tulajdonban álló épületrészeken belül nem mérhető közüzemi szolgáltatások díja vonatkozásában a rezsicsökkentések eredményeként a társasház tekintetében jelentkező megtakarításról**

CÍM*

**ÉRINTETT KÖZÜZEMI SZOLGÁLTATÁS MEGNEVEZÉSE****

Elszámolt időszak: -tól -ig

Fizetett összeg: Ft

A társasház megtakarítása az elszámolt időszakban: Ft

A társasház megtakarítása 2013. január 1-je/2013. július 1-je*** óta összesen: Ft

**A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 43/A. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatás****

Hirdetmény kifüggesztésének időpontja:

Hirdetmény levételének legkorábbi időpontja:

* az érintett társasház címét kell feltüntetni

** az adatokat az érintett közszolgáltatásonként külön pontban, egymás alatt szükséges feltüntetni

*** a két dátum közül azt kell feltüntetni, amelyik az érintett közüzemi szolgáltatásnál a rezsicsökkentés kezdő időpontjának felel meg

**** a tájékoztatást csak akkor kell feltüntetni, ha azt a társasházi törvény előírja

TARTALOMJEGYZÉK

2003. évi CXXXIII. törvény ---- 1
a társasházakról ---- 1
I. Fejezet ---- 1
ALAPVETŐ RENDELKEZÉSEK ---- 1
A társasház ---- 1
A társasház alapítása, alapító okirat ---- 2
Az alapító okirat módosítása ---- 2
Alapító okirat létrehozásának és módosításának közös szabálya ---- 3
Alakuló közgyűlés ---- 3
A szervezeti-működési szabályzat ---- 4
II. Fejezet ---- 4
JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK A TARSASHÁZBAN ---- 4
A külön tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek ---- 5
A közös tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek ---- 7
A társasházi lakóépület házirendje ---- 10
III. Fejezet ---- 10
A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE ---- 10
Általános rendelkezések ---- 10
A társasház szerveinek törvényességi felügyelete ---- 10
A közgyűlés ---- 11
Közös képviselő, illetőleg intézőbizottság ---- 14
A számvizsgáló bizottság ---- 18
III/A. Fejezet ---- 19
A GAZDASÁGI ELLENŐRZÉS SEGÍTÉSE ---- 19
A gazdasági ellenőrzést segítő személy ---- 19
A gazdasági ellenőrzést segítő személy jogai és kötelezettségei ---- 19
IV. Fejezet ---- 20
TÁRSASHÁZKEZELÉS, INGATLANKEZELÉS ---- 20
Alapvető rendelkezések ---- 20
A szakképesítés megszerzése ---- 21
V. Fejezet ---- 22
VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK ---- 22
Értelmező rendelkezések ---- 22
A bírósági eljárás megelőzése ---- 24
Hatálybalépés ---- 24
Átmeneti rendelkezések ---- 24
1. melléklet a 2003. évi CXXXIII. törvényhez ---- 25
A társasházak által a rezsicsökkentések végrehajtásához kapcsolódó tájékoztatásnál alkalmazandó hirdetmény ---- 25