
„Társasházi Kisokos” 2024./3.

Bevezető

A XIII. Kerületi Önkormányzat több száz kerületi társasházban van jelen, mint tulajdonos, ugyanolyan jogok és kötelezettségek birtokában, mint bármelyik másik tulajdonostárs.

Tulajdonosi jogkörünkön túlmutatva évek óta elkötelezetten segítjük a Közös képviselők munkáját, illetve készséggel állunk a segítségért hozzánk forduló tulajdonostársak, lakosok kéréseihez. A 2024. évi második kiadványunk a lakossági igényeket figyelembe véve, elsősorban a tulajdonostársaknak szól.

A 2024. év harmadik kiadványának témája

a

„Minősített többséget igénylő közgyűlési témakörök”

Az összeállítás célja, hogy segítse a közös képviselőket a jogszabályi előírásoknak megfelelő közgyűlés határozatok meghozatalában.



Témakörök

1

Jelenlévők többsége

- Általános témák
- Pl.: beszámoló, költségvetés, képviselő váltás

2

Összes szerinti többség

- SZMSZ módosítás
- Alapító okirat módosítás

3

2/3-os többség

- Kamerarendszer
- Értékesítés

4

4/5-ös többség

- Értékesítés

5

Egyhangú

- Alapító okirat módosítás
- Rendes gazdálkodás körét meghaladó

Jelenlévő tulajdonosok tulajdoni hányada szerinti egyszerű többség

Amennyiben a Társasházi törvény másképp nem rendelkezik, a közgyűlésen a jelenlévő tulajdonosok a tulajdoni hányaduk alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel döntenek a határozathozatalt igénylő napirendi pontokban.

A jelenlévők **egyszerű szavazattöbbségével** meghozható döntés például az éves beszámoló és költségvetési terv elfogadása, a közös költség mértéke, a társasházat érintő tervezett felújítási munkálatok, a közös képviselő vagy intéző bizottság elnökének megválasztása, leváltása, tisztségviselők díjazása, számvizsgáló bizottsági tagok megválasztása,

2/3-os többség

Kamerarendszer:

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 – a személyes adatok védelmére vonatkozó előírásokkal összhangban megállapított – adatkezelési szabályokat.

valamint a Thtv. 60. § (1) számú átmeneti rendelkezése alapján a bejegyzett Alapító okiratban szereplő olyan adatelírás kijavítása, mely külön tulajdont nem érint.

Összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű többség

Az **összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű szavazattöbbség** szükséges az SZMSZ megalkotásához, módosításához, továbbá a többi tulajdonostárs Alapító okirat szerinti közös tulajdoni hányadát nem érintő lakásmegosztás, illetve lakás csatolás esetén a változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez is. Fontos megjegyezni, hogy az SZMSZ-ről megismételt közgyűlésen határozatot hozni nem lehet.

Értékesítés:

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

4/5-ös többség

Értékesítés:

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

A közös tulajdon elidegenítés miatti külön tulajdonná válása elkerülhetetlenné teszi az alapító okirat módosítását, különösen az egyes külön tulajdonokhoz kapcsolódó társasházi közöstulajdoni hányadok csökkentését, ezért a közgyűlésnek nem csak az elidegenítésről, hanem erről is határoznia kell.

Egyhangú döntéshozatal

Alapító okirat módosítás:

A Thtv. rendelkezései alapján az alapító okirat módosításához **valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges**, illetve a változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak.

Rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások:

A társasházakban történő beruházások körében gyakran felmerülő kérdés, hogy az adott beruházás a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás-e, vagy még a rendes gazdálkodás körébe tartozik.

A társasházi törvény értelmező rendelkezései között megtalálható a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások meghatározása az alábbiak szerint:

„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.”

A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, ha a Szervezeti-Működési Szabályzat erről másképp nem rendelkezik.

A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról közgyűlés dönt, a költségek vállalásához a tulajdonostársak **egyhangú határozata szükséges**.

Bízunk abban, hogy jelen kiadványunkkal segítségére lehetünk!



Budapest, 2024. november