

A társasházi közgyűlés

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

- a) az alapító okirat módosításáról, a társasháztulajdon megszüntetéséről;
- b) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról;
- c) a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról;
- d) a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról;
- e) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő vagy az intézőbizottság részére a jóváhagyás megadásáról;
- f) a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke, tagja), illetőleg a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja (az ellenőrzési feladatot ellátó tulajdonostárs) ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről;
- g) polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről;
- h) minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő vagy az intézőbizottság, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe;
- i)* az építettő tulajdonostárs lakásában tervezett olyan építési munkához történő hozzájárulásról, amely érinti az 1. § (2) bekezdésében meghatározott közös tulajdont.

(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.

2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról^{*}

(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. §^{*}

30. § (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)^{*} 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)^{*} A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető.

(3)^{*} Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a kiegyenlítést követő nyolc napon

2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról^{*}

belül köteles a jelzalog 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)^{*} 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. §^{*} (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 a 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.

35. § (1) Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló

2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról*

közgyűlést évente a szervezeti-működési szabályzatban meghatározott időpontig, de legkésőbb május 31-éig meg kell tartani.

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

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)* Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy a levezető elnök a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani.

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

(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.

2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról^{*}

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)^{*} A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges.

39. §^{*} (1) A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell különösen:

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

b)^{*} azt, hogy a megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelte jelenléti ív tartalmazza;

c) a közgyűlés határozatképességének megállapítását;

d) a tárgyalta napirendek összefoglalását;

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

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

(3) A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs 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 mellékelte írásbeli határozati javaslatról - ha számvizsgáló bizottság működik, írásbeli véleményének ismeretében - a tulajdonostársak írásban szavaznak.

2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról*

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

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

41. § (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)* 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.