

BETEKINTÉSI JOG AZ IRATOKBA

A fenti témában nagyon sok kérdés érkezik a *Társasházi Háztartás* című szaklap szerkesztőségéhez. Az általános útmutatást az alábbiakban közöljük.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény semmilyen formában nem szabályozza a tulajdonosok részéről való „betekintési” jogot.

A társasházi törvény az ellenőrzési jogot a számvizsgáló bizottságra, illetve a számvizsgálóra delegálja.

Az egyes tulajdonosoknak a saját ügyeikre – befizetéseikre, elmaradásukra stb. – vonatkozóan kérhetnek információt.

A társasházi törvény 28. §-a rögzíti, hogy milyen ügyekben dönthet kizárólagosan a közgyűlés, míg a szervezeti-működési szabályzat viszont tartalmazza azokat az előírásokat, amelyeket a közös képviselőnek be kell tartania.

A tulajdonosoknak közgyűlési napirendi pontokhoz írásos tájékoztató anyagot kell kapniuk, és a közgyűlésen további kérdéseket tehetnek fel az adott ügygel kapcsolatban. Ha az előkészítés nem volt megfelelő, akkor dönthetnek úgy, hogy további információ-gyűjtést és előkészítést igényelnek, amelyet vagy a számvizsgáló bizottság, vagy a külön megalakított „műszaki bizottság” tagjai fognak áttekinteni.

Az egyes munkálatok elvégzéséhez bekért árajánlatok ügyében ugyancsak a közgyűlés dönt – általában értékhatár szerint – és csak a sürgős munkálatokra vonatkozóan dönt a közös képviselő. Az összes árajánlatot – amely esetenként akár 100 oldal is lehet – nem kell kiküldeni minden tulajdonosnak, de a közgyűlésen lehetőséget kell biztosítani arra, hogy az érdeklődő tulajdonos abba betekintsen, jegyzeteket készítsen stb.

Az éves beszámoló közgyűlés megtartásának is feltétele, hogy táblázatos és szöveges formában is a közös képviselő „beszámoló” az előző év gazdasági tevékenységéről. Meg kell indokolnia a tervszámokhoz képest jelentősen eltérő adatokat – akár plusz, akár mínusz változás volt –, és ugyancsak a közgyűlésen lehet további részleteket megkérdezni. A gazdálkodást a számvizsgáló bizottság – elvileg (*megfelelő és törvényes működés esetén!*) – előzetesen már áttekintette, és a véleményüket vagy írásos formában, vagy a közgyűlésen szóban elő kell terjeszteniük.

Semmiképpen nincs arra lehetőség – a büntetőjogi vagy polgári peres eljárás esetét kivéve –, hogy egy tulajdonos több évre visszamenőleg anyagokba „kutasson”, és megkérdőjelezze a korábbi gazdálkodást, ha azt a közgyűlés már határozattal elfogadta, és a közös képviselő részére a felmentvényt megadta.

A „betekintési” jogot az új Ptk. is csak az üzleti titokra vonatkozóan szabályozza.

Természetesen ha a tulajdonos megjelöli, hogy miért és mit szeretne megtekinteni a társasház/lakásszövetkezet iratai között, akkor célszerű ezt a kérését teljesíteni, és a kívánt iratot – előre egyeztetett időpontban, az iratok tárolási helyén (pl. a közös képviselői irodában) betekintésre átadni.

A tulajdonos feljegyzést készíthet az iratokról, de el nem viheti, és megfelelő indok nélkül másolatot sem kérhet róla. (Vállalkozói szerződés vagy költségvetés kiadása, illetve felhasználása esetleg üzlet érdeket sérthet!)

A kérést mindenképpen érdemes teljesíteni – ha nem okoz különösebb többlet munkát –, mert megtagadása esetén a tulajdonosban bizalmatlanság alakulhat ki, és arra asszociál, hogy „valamit titkolnak, tehát nincs rendben” az ügy. (Ezt mindenképpen célszerű elkerülni.)

Ha a kérés már lezárt gazdasági évre vonatkozik, akkor a kérelmezőnek különösen meg kell indokolnia, hogy milyen érdeke fűződik az ügy felülvizsgálatához.

(Lehetőség szerint a számvizsgáló bizottsághoz kell irányítani az utólagos ellenőrzés és felmerült kérdések tisztázása ügyében.)

BÉRBEADÁS INTÉZÉSE

Szeretném társasházunkat többletforráshoz juttatni. Mit kell tennem, ha reklámot szeretnék elhelyezni a kerítésen? (Önkormányzat stb.) A pincében van egy közepes méretű terület, amit raktárnak tudnánk kiadni.

A jelenlegi SZMSZ csak annyiban tér ki ezekre, hogy többségi beleegyezéssel mehet.

A társasházi törvény szerint a közös tulajdon használatáról a közgyűlésnek kell döntenie. Így elsősorban napirendre kell tűzni a kérdést, és amennyiben a tulajdonosok egyetértenek a reklám elhelyezésével, illetve a helyiség bérbeadásával, akkor annak megszervezése már a közös képviselő feladata.

Gondolni kell azonban arra is, hogy egyes önkormányzatok az általuk kiírt pályázatba feltételként szokták meghatározni, hogy a társasház nem rendelkezhet „óriás plakáttal”, és köteleznie kell magát, hogy meghatározott ideig ilyet nem is helyeztet el.

ELFOGADOTT BESZÁMOLÓ UTÓLAGOS MEGTÁMADÁSA

Ha egy tulajdonostársnak utólag vitája támad a társasház közgyűlési határozattal elfogadott éves beszámolójával kapcsolatban, annak összecszerűségére vonatkozóan, akkor abban a tárgyban a tulajdonostárs a 2003. évi CXXXIII. törvény 42. § (1) bekezdés körébe eső közgyűlési határozat jogszabályba ütközése, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelme jogcímén, avagy a Pp. 24. § (2) bekezdés d) pontja körébe eső számadás helyességének megállapítása jogcímén kell pert indítania

Per megindítása csak a közgyűlési határozat megtámadására vonatkozóan lehetséges, mégpedig a közgyűlést követő 60 napon belül. Ezekben az esetekben a felperes a tulajdonos, míg az alperes kizárólag a társasház lehet annak ellenére, hogy az elszámolást a közös képviselő, illetve a könyvelő készítette. Természetesen a peres eljárásban felmerülhet az elszámolásnál fellelhető hiba okának felderítése,

illetve a bizonyítékok becsatolására való felhívás. A bíróság fogja eldönteni, hogy a beszámoló megfelelt-e a társasházi és a számviteli törvény előírásainak, és ha az adatok helyesek, akkor el fogja utasítani a keresetet, ha nem megfelelőek, akkor megállapítja, hogy milyen módon kell a hibát elhárítani, és a társasház lesz a pereszes.

ELKÜLÖNÍTETT GAZDÁLKODÁS

Társasházi közösségünk (6x42 lakás) osztatlan közös területen épült. Eljutottunk oda, hogy szinte kettészakadt a 6 ház gazdálkodása, mert van olyan ház, amelynek soha nincs pénze, ezért azon házak pénzével manipulálnak, akik odafigyelnek a saját gazdálkodásukra. Elvileg külön gazdálkodást folytatunk, külön bankszámlával rendelkezünk.

Jelenleg ott tartunk, hogy a 6 házból kettő „nem kéri” a közös képviselőt, mert a részére évente kifizetett 4-4,5 m Ft-ért semmit nem tesz a közösségért.

Megoldható-e, hogy a két ház (84 lakás) pénzügyileg teljesen függetlenítse magát? Természetes ügyvéd előtti nyilatkozatban vállaljuk, hogy a közös terület fenntartásához változatlanul hozzájárulunk.

A társasházi törvény lehetőséget biztosít arra, hogy az elkülöníthetően működő társasházi épületrészek (pl. lépcsőházak) önálló gazdálkodást folytassanak. Ehhez azonban az szükséges, hogy a társasház szervezeti-működési szabályzatát átdolgozzák, és abban részletesen szabályozzák azt, hogy melyek azok a költségek, amelyeket az egész társasháznak kell fizetnie, illetve melyek azok a témakörök, amelyekben az egyes épületek önállóan dönthetnek - pl.

közös költség mértéke, felújítás, előtakarékosági száma nyitása stb. -, és a meglévő vagyont (számlákon és pénztárban lévő pénzeszközöket, illetve a felhalmozott hátralékot) is épületrészenként fel kell osztani.

Tehát nem ügyvédnél kell nyilatkozni, hanem az összes tulajdoni hányad több mint 50%-ának egyetértése mellett ki kell dolgozni az SZMSZ-ben a külön gazdálkodás feltételeit.

ELLENŐRZÉS MEGRENDELÉSÉNEK MENETE

A tulajdonosok és számvizsgáló bizottsági tagok könyvvizsgálattal szeretnék alátámasztani a ház pénzügyi helyzetét, de ehhez a közös képviselő nem járul hozzá. Ilyen esetben ki írhat alá megbízási szerződést a könyvvizsgálóval?

1.: Ha a tulajdonosok megszavazzák, akkor az SZB elnöke is aláírhatja? (A könyvvizsgáló azt mondta, hogy mivel pont ilyenkor – amikor a közös képviselő nem működik együtt – szokták kérni a vizsgálatot, akkor az SZB elnök írhatja alá.)

2.: Mit tehetünk, ha ezt a kérdést nem tűzi napirendre a képviselő?

1.: Valóban a közgyűlésnek kell arról dönteni, hogy egyetértene-e a könyvvizsgálattal, és felhatalmazza az SZB elnökét, hogy a megbízási szerződést írja alá, valamint kötelezni kell a közös képviselőt, hogy ezzel kapcsolatosan felmerülő díjazás kifizetéséről gondoskodjon.

2.: A társasházi törvény 35. § (2) bekezdése értelmében közgyűlés összehívását kell kezdeményezni, kötelező megadni a napirendi pontokat, a közös képviselő pedig azon nem változtathat. Lehet, hogy célszerű lenne rögtön ennek megfelelően eljárni.

Válasz

ELTÉR A TERV A REALITÁSTÓL

A társasház által elfogadott költségvetési tervezetben 530.000 Ft-tal több várható közös költség szerepel, mint ami a befizetések alapján egyáltalán lehetséges. (30 lakásos társasház, havi összes befizetés ezen a címen 270.000 Ft)

Megengedhető ekkora eltérés a költségvetés tervezetében?

(A tervezetben szereplő összeg javítására a közös képviselő nem hajlandó, véleménye szerint a tervezet nem követeli meg a pontos adatokat.)

A tervszámokon valóban történhet módosítás a tényszámok tükrében, de ilyen mértékű „túltervezés” már komoly gondokat jelenthet.

A bevételi oldalon megjelenő összegnek fedeznie kell a kiadási oldalon tervezett költségeket. Amennyiben önöknél azért szerepel „több” bevétel, hogy a kiadási oldal egyensúlyban legyen, akkor elképzelhető, hogy év közben hiányok keletkeznek (pl. nem tudják kifizetni a szolgáltatásokat – vízcsatorna, villany, biztosítás stb.), és ehhez késedelmi kamatokat is fel fognak számítani.

Javaslom, hogy felvetésével keresse meg a társasház számvizsgáló bizottságát, és kérje meg őket, hogy év közbeni ellenőrzéseik során figyeljenek arra, hogy a rossz tervezés miatt milyen kár érte a társasházat. Ebben az esetben a társasházi közgyűlés dönthet a közös képviselővel szemben kártérítési eljárás megindításáról, ha bizonyítható, hogy a gondatlan előkészítő munkája miatt a társasházat konkrét összegű kár érte.

Válasz

FELÚJÍTÁSI ALAP KÉPZÉSE

Nagyon sok fórumon olvasható egy nagyon félre magyarázott mondat. A társasházak részére kötelező-e a felújítási alap? Erre a kérdésre a válasz: nem kötelező, de ajánlott. Ez nézetem szerint nem így van. A felújítási alap képzése kötelező, ez lehet értékpapír, lekötött betét, kincstárjegy, Lakástakarék Kasszában történő megtakarítás stb. A lényeg, hogy elkülönített legyen a társasház gazdálkodásában, és bármikor ellenőrizhető, továbbá kimutatható legyen. Korábban ez úgy működött, hogy a felújítási alapot külön felújítási számlán kellett vezetni. Nos, most a külön számla nem kötelező. A pénzügyetkek bármilyen kedvező hitel (LTP) vagy pályázat esetén minimum 4 éves felújítási alapra elkülönített megtakarítást kérnek és követelnek. Korábban még a nm/Ft értéket is meghatározták. Az idők múlásával pedig kiegészítették az épület kora, lift van-e benne stb. adalékokkal.

A felújítási alap képzését a társasházi törvény változatlanul nem teszi kötelezővé, de minden társasháznak érdeke, hogy valamilyen formában képezzen tartalékot a kötelező műszaki vizsgálatok elvégzésére, illetve az épületek felújítására. A felújítási alap valóban nem csak külön bankszámlán kezelt pénzeszeget jelent, hanem a közgyűlés döntésének megfelelően lehet értékpapír, előtakarékosági szerződés stb.

Ahhoz azonban, hogy valaki pályázaton vegyen részt, illetve részesülhessen például kamattámogatásban, ahhoz az szükséges, hogy legalább négy év óta megfelelő tartalékot képezzen ilyen célra.

A felújítási alaphoz kapcsolódó jogszabály – a lakás-célú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) kormányrendelet – a „Törvények, jogszabályok” fejezetben oldalon olvasható.

Válasz

A jogszabály ismerete valószínűleg hozzájárul ahhoz, hogy minden társasház és lakásszövetkezet gondoskodjon a rögzített felújítási alap elkülönítéséről a rendelkezésre álló lehetőségek figyelembe vételével.

FIKTÍV SZÁMLÁK

Tudomásunkra (SZB tagok) jutott, hogy a közös képviselő fiktív számlákat fogad be, és kiegyenlíti a társasház számlájáról, illetve szakmunkát végeztet olyan általa ismert céggel, melynek nincs is a feladat elvégzéséhez szükséges tevékenységi köre.

Egy esetleges ellenőrzéskor mire számíthat a társasház emiatt?

4

Válasz

A fiktív számla – az én ismereteim szerint – azt jelenti, hogy nem volt mögötte semmilyen teljesítés, vagyis munkavégzés. Ha ilyen eset van önöknél is, akkor a számvizsgáló bizottság jegyzőkönyvben állapítsa meg, hogy melyek azok a számlák, amelyek mögött nincs igazolt teljesítés, ezért azok kifizetését nem fogadja el.

A tevékenységi körrel kapcsolatos észrevételük azonban nem biztos, hogy helyes, mivel a megbízott vállalkozónak joga van alvállalkozót igénybe venni a feladat elvégzésére (pl. a villanyserelést csak olyan szakember végezheti, aki az előírt nyilvántartásban szerepel). Ha ilyen szakemberrel az adott cég nem rendelkezik, akkor lehetősége van alvállalkozóként ilyen személyt a feladat elvégzésével megbízni.

Természetesen a munka minőségéért a megbízott vállalkozó felel, és az alvállalkozóval a társasház nincs semmilyen jogviszonyban.

A felmerülő problémák tisztázására a számvizsgáló bizottság jogosult, és ha jegyzőkönyvben rögzítik ezeket, akkor egy esetleges NAV vizsgálat esetén sem háríthatják rájuk a bírságot. Ugyanakkor – ha valóban megállapítható a törvénytérítés – a számvizsgáló bizottság feladata, hogy javasolja a közgyűlés összehívását, és a gazdálkodással kapcsolatos problémák megvitatását. Egyúttal közgyűlési napirendi pontként javasolhatják a közös képviselő felelősségre vonását, vagy akár felmentését is.

HÁZI PÉNZTÁR VEZETÉSE

Hol tölthető le a házi pénztár helyes vezetéséhez a pénzkezelési szabályzat?

V

A házi pénztár szabályzatát a társasháznak magának kell elkészítenie az esetleges sajátosságok figyelembe vételével.

Erre vonatkozóan mintákat talál az interneten, de azokat a társasház „saját képe” át kell formálni.

KEZDŐ IDŐPONT MEGHATÁROZÁSA

A társasházak éves elszámolását melyik időszaktól kezdve kell meg csinálni? A megalakulás napjától, vagy az első tulajdonosi vásárlás napjától? A mi estünkben melyiktől?

02. 01. volt a társasház alakulása, 05. 01-én vette meg az első tulajdonos – addig az egész ház önkormányzati tulajdon volt. Bele kell írni az elszámolóba az 05. 01. előtti tulajdonos (önkormányzat) költségeit bevételi rovatba a kiadási oldalra?

A többség elfogadta az évi elszámolást, de később kiderült, hogy nem volt jó, hiány van. Mentési az elszámolás elfogadása a készítőjét a felelősségre vonás alól? Van erre elévülés? Mit ír elő a jogszabály?

Válasz

Erre vonatkozóan nincs törvényi szabályozás. Általánosságban az alapításkori időponttól – a földhivatalba történő bejegyzés időpontjától – kell a gazdálkodásról elszámolni. Az elszámolás benyújtásáért a megválasztott közös képviselő felel, de az átadó önkormányzatnak kell a nála lévő teljes

iratanyagot átadni. Ha ezt elmulasztotta, akkor a felelősség őt is terheli.

Célszerű lenne, ha a hiányzó összeg ismeretében a közgyűlés döntene, hogy kinek kell azt megtéríteni és milyen határidővel.

KÖLTSÉGEK LEVONÁSA

Társasházunk a mélygarázsban parkolót üzemeltet. Ebből bevétele származik, ezzel kapcsolatban költségei merülnek fel, így ez a tevékenység önmagában veszteséges.

Van-e arra valamilyen lehetőség, hogy a költségeket (vagy bármi költséget) levonjuk, vagy ez a bevétel teljes egészében forrásadó köteles?

Először tisztázni kell, hogy a mélygarázs kinek a tulajdona. Ha a társasház a tulajdonos, akkor a működtetéssel kapcsolatos költségeket kell úgy megállapítani, hogy ne legyenek veszteségesek. Ebben az esetben a gépkocsival beálló személyek – gondolom – bérleti díjat fizetnek, amely után – a költségek levonása után – be kell fizetni a forrásadót.

Ha nem a társasház a tulajdonosa, hanem az egyes tulajdonosok vásároltak ott beálló helyet, akkor viszont a felmerülő költségeket teljes egészében nekik kell fedezni, viszont ez ebben az esetben közös költségnek számít, és nem kell utána semmilyen járulékot fizetni.

Válasz

KÖNYVVIZSGÁLÓT KÖVETEL

Követelheti-e az önkormányzat vegyes tulajdonú társasházban – az 51/a §. alapján – a könyvvizsgálói jelentést a pénzügyi beszámoló elfogadásához akkor is, ha a közös képviselő társasházkezelői és ingatlan kezelői szakképesítéssel is rendelkezik, valamint a vállalkozásban regisztrált mérlegképes könyvelő van foglalkoztatva?

A törvény a hivatkozott jogszabályban csak lehetőséget biztosít arra, hogy nem kötelező a külső vizsgálat elvégzése társasházkezelői szakképesítés és regisztrált társasházkezelő esetében. Ha viszont a tulajdonosok, vagy a számvizsgáló

bizottság ennek ellenére szeretne külső szakembert is megbízni a kontrollra, akkor azt a közös képviselő nem tagadhatja meg, vagyis a vizsgálat elvégzésében együtt kell működni.

Válasz

KÖZMŰ-TARTOZÁSOK INTÉZÉSE

A most átvett társasházamnak kb. 2 millió Ft tartozása van az áramszolgáltató felé. Folyamatosan jönnek a behajtó cégektől a fizetési felszólítások. Az előző képviselő nem tett semmit ezen számlák kiegyenlítése érdekében. A társasház bankszámláján majdnem semmi pénz nincs, többen még közös költséget sem hajlandóak fizetni. Én, mint új közös képviselő, kiküldöm a gázzámla kifizetésére a felszólításokat, ha nem fizetnek a tulajdonosok, fizetési meghagyásos eljárást fogok indítani.

Mit tehetnek a behajtó cégek a társasház tartozásának behajtása érdekében? (Egyelőre csak „fenyegetőznek”). Ők is ugyanúgy fizetési meghagyásos eljárást indítanak? Mik ennek a következményei, és kit terhelnek? Felróható-e az előző képviselőnek, hogy idáig fajultak a dolgok? (Eddigi tevékenységem alatt ilyen felelőtlen dolgokkal nem találkoztam!)

A szolgáltató cégek is fizetési meghagyást nyújthatnak be a társasházzal szemben. Ennek a következménye – ha nem él az ellentmondás lehetőségével, mert nem tudja bizonyítani, hogy történtek befizetések –, hogy jogerőssé válás esetén a társasház bankszámlájáról leemelheti a végrehajtó a követelt összeget. Így a folyamatos befizetés ellenére sem sikerül a

ház gazdálkodását rendbe hozni. Célszerű lenne a szolgáltatókkal részletfizetési megállapodást kötni, és azt az előírások szerint teljesíteni.

A nem fizető tulajdonosokkal szemben pedig azonnal meg kell indítani a fizetési meghagyásos eljárást, hogy a fizetési hajlandóság ismét erőteljes legyen a társasházban.

Válasz

KÖZÖS KÖLTSÉG HÁTRALÉK BETERVEZÉSE

Minden évben az éves költségvetés készítése során harcot kell vívni az általunk kezelt társasház néhány számvizsgálójával, mert véleményük szerint a közös költség hátralék és bérleti díj hátralék összegét a következő év bevételi tervszámainál figyelembe véve be kell terveznünk bevételként.

Álláspontunk szerint ez nem helyes, mert a megelőző évben terveztük, hogy az összes tulajdonos (összes külön tulajdoni hányad) befizeti a közös költséget (előírtuk), tehát az esetlegesen keletkezett hátralék ilyen módon plusz bevételként történő betervezése eltorzítja a bevételi tervet. A hátralék-behajtás eredményeként befolyt esetleges nem tárgyévi közös költség a közös költség bevételekhez kerül lekönyvelésre, amely az adott évben plusz bevételt eredményez, de azt az előző év(ek)ben valamennyi tulajdonosnak / összes külön tulajdoni hányadnak előírtuk.

A közös költség hátralék összegét a 2013. évi bevételi tervnél kell-e tervezni az SZB javaslatára? (Ilyen alapon, ha befolyik, nem kell közös költséget emelni?)

Válasz

A gyakorlat szerint nem célszerű a hátralék összegét a bevételnél úgy figyelembe venni, hogy a betervezett üzemeltetési, karbantartási és felújítási tervszámok teljesítése csak akkor lehetséges, ha az valóban be is folyik. Ennek indoka, hogy a behajtás – még a végrehajtási eljárás során sem – garantálható, hogy az adott évben beérkezik, így valóban gondok lehetnek a számlák kiegyenlítése során.

Megoldás az lehet, hogy a felújítási feladatoknál sorrendet állítanak fel, és a jegyzőkönyvben rögzítik, hogy pl. az adott

lépcsőház festését el lehet végezni, ha a kintlévőségek 50%-a befolyik.

Természetesen a többlet bevétel megjelenésével a következő évi közgyűlésen valóban dönthetnek úgy a tulajdonosok, hogy elegendő kevesebb közös költséget befizetni és csökkentik annak mértékét, de sokkal célszerűbb a többlet bevételt a társasház szépítésére, vagy korszerűsítésére fordítani.

LEJÁRT LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁRI ÖSSZEG ELHELYEZÉSE

Egy általam könyvelt társasháznál egy 2004-ben megkötött és 2012-ben lejárt lakás-takarékpénztári szerződés szerinti adómentes, szabad felhasználású (felújításhoz és számlával történő igazoláshoz nem kötött) megtakarítás kiutalására került a társasház bankszámlájára. A társasház előreláthatólag kb. 5 év múlva szeretne felújítást végezni. Ezen felújításhoz 2012. 07. hóban egy új lakás-takarékpénztári szerződés került megkötésre.

A fenti, adómentes és szabad felhasználású megtakarítás a társasház közgyűlésének döntése alapján kiosztható-e tulajdoni hányad arányosan a tulajdonosok részére (pl. felhasználható-e közös költségek fedezésére). Ennek van-e törvényi akadálya, vagy terheli-e adó és járulékfizetési kötelezettség a tulajdonosokat?

Amennyiben a tulajdonosok (akár magánszemély, akár jogi személy) ezt a megtakarítást nem kívánják a társasház számláján tartani, kiutalási lehetőségükkel adó-és járulégmentesen élhetnek-e?

Válasz

Az OTP LTP szakértőjének válasza:

A lakástakarékpénztárról szóló 1996. évi CXIII. törvény 6. §. (1) bekezdése szerint a lakóközösség a szerződés megkötésekor arról hozott határozatot, hogy felújításra fog előtakarékoskodni.

6. § (1) *Lakás-előtakarékoszági szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet a lakástakarékpénztárral:*

d) *a társasház épületenként kétharmados közgyűlési határozattal a közös tulajdonukban álló épületrészek felújításához és korszerűsítéséhez szükséges pénzügyi források biztosítása céljából.*

A lakástakarékpénztár ugyanakkor a 24. §. (8) bekezdése szerinti esetben kifizetheti az állami támogatást lakáscélú felhasználás igazolása nélkül.

24. § (8) *A 2009. június 30-áig megkötött szerződések esetén a lakás-előtakarékoskodó jogosult a betétszámlájára jóváírt állami támogatás és az arra jóváírt betéti kamat igénybevételére nem lakáscélú felhasználás esetén is, ha a megtakarítási ideje elérte vagy meghaladta a nyolc évet.*

A szabad felhasználásra kifizetett megtakarítás esetében a társasház a Lakástakarék felé az összeg felhasználása tekintetében elszámolással nem tartozik.

dr. Bék Ágnes kiegészítése:

Azokban az esetekben, amikor a társasház az előtakarékoszági szerződést még 2010 előtt és 8 évre kötötte – illetve 8 évig nem vette fel –, akkor a pénz valóban ún. „szabad felhasználású” pénzeszköz lett.

Ilyen esetben elképzelhető, hogy tulajdoni hányad alapján felosztják a tulajdonosok között, de akkor minden egyes cégnek és tulajdonosnak, azt bevételként kell elkönyvelnie, és a magántulajdonosnak 16%-os forrásadót kell a személyi jövedelemadó bevallásánál teljesítenie, a cégeknek pedig az általuk alkalmazott bevallási formánál kell jelezniük a bevételt.

Elképzelhető az is, hogy nem veszik fel az összeget, de a beszámoló közgyűlésen a fizetendő közös költség mértékét lényegesen lecsökkentik, és a hiányzó összegre felhasználják az előtakarékoság összegét. Ez akkor valószínűleg meg, ha a pénzt az üzemeltetési számlára folyósították, mivel a felújítási számláról üzemeltetési költség nem teljesíthető.

Nem kell továbbá semmilyen adót fizetni, ha a társasház a kapott összeget mégis a közös tulajdon felújítására, karbantartására fogja fordítani.

MEGSZÜNTETTÉK AZ INFORMÁCIÓ-ÁRAMLÁST

Társasházunk ingatlankezelője a város lakásszövetkezete. A társasház közös képviselője az egyik tulajdonos volt, akinek a döntéseit néhány esetben a számvizsgáló bizottság megkérdőjelezte. A tulajdonosi közösség megpróbálta leváltani a közös képviselőt, az ez ügyben összehívott legutóbbi közgyűlésen azonban lehetőséget sem kaptak, el sem hangzott, hogy a tulajdonosok közül kit javasolnának közös képviselőnek. A közgyűlésen – a levezető elnök a lakásszövetkezet ügyvezetője, a jegyzőkönyv-vezető a lakásszövetkezet gazdasági vezetője, valamint a lakásszövetkezet jogásza – a választást meg sem említve az ingatlankezelő lakásszövetkezet ügyvezetője bejelentette, hogy meghatározott időre – egy évre – vállalja a közös képviselőiséget, mint aktuális referens.

Első ténykedése az volt, hogy a „megválasztását” követő héten a társasház pénzforgalmi számlájáról 1-1 millió Ft-ot 2 hetes, valamint 3 hónapos intervallumban lekötött. Ezt a banki pénzmozgások ellenőrzésékor az SZB egyik tagja észlelte.

A tulajdonosok írásban választ kértek, és azt a választ kapták, hogy a referensnek ez a gondosság, odafigyelés a feladata. Ezzel egy időben a saját adminisztrációjuk, valamint a bank felé is eljárta, és megszüntették az információk áramlását. Megtagadták a bank és a lakásszövetkezet közötti, a társasház pénzforgalmára vonatkozó levélváltásról szóló másolati dokumentáció társasház részére történő átadását.

A tulajdonosi közösség tehetetlenül veszi tudomásul, hogy esélye sincs a saját tulajdona ügyeit intézni.

Első teendő – amennyiben a közgyűléstől a 60 nap még nem telt el –, hogy megtámadják a közgyűlési döntéseket, és kéri a bíróságtól azok hatályon kívül helyezését.

Ha a 60 nap már eltelt, akkor a tulajdonosi közösségnek a társasházakról szóló 2003. évi CXVIII. törvény 35. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárnia, és a tulajdoni

hányad 10%-ának aláírásával, napirend pont meghatározásával és a közgyűlés összehívásának indoklásával kérni kell a közgyűlés összehívását. A napirendi pontok összeállításánál pedig minden olyan témát fel kell venni, amelyre vonatkozóan a társasházi tulajdonosok döntést szeretnének.

Válasz

MEGSZÜNT CÉG SZÁMLÁJA

Társasházunk számláinak ellenőrzésekor találtunk olyan számlát, amelynek kibocsátó cége már több mint egy éve megszűnt.

Milyen mértékben felelős a közös képviselő illetve számvizsgáló bizottsági tag ilyen esetben, ha (esetleg) nem vesz észre hasonlót?

Feltehető, hogy az adott céggel már huzamosabb idő óta fennálló munkakapcsolat volt, így nem nézték meg a cégnyilvántartási adatokat. Amennyiben a munkát megfelelően elvégezték, akkor nem érdemes az ügyet tovább bonyolítani.

Ha hivatalossá teszik a problémát, akkor a NAV a cégen kívül a társasházat is meg fogja bírságotlani, mivel érvénytelen számlát fogadott be, és kifizetést is teljesített rá.

Természetesen a törvényes megoldás az lenne, ha minden vállalkozó által kiállított számla esetében a cégnyilvántartásban ellenőriznék a közös képviselők, hogy valóban „élő” cégről van-e szó, és csak azt követően fizetnének.

Válasz

MEGSZÜNT CÉG SZÁMLÁJÁNAK KIFIZETÉSE

Előzetes számlaellenőrzésnél azt láttuk, hogy egy olyan cég számlája szerepel a könyvelésben, amely ellen felszámolási eljárás indult, és 2011-ben megszűnt.

Milyen felelősség terheli ez ügyben a közös képviselőt?

A számlaadó céget a cégnyilvántartás adatai alapján ellenőrizni lehet, azonban ha huzamosabb idő óta fennáll a kapcsolat, akkor azt nem szokták minden alkalommal ellenőrizni. A hibát elsősorban a számlát kibocsátó cég követte el, mivel az ő számla-kibocsátási joga a felszámolás befejezésével megszűnt.

A számla mellett javasolom megvizsgálni azt is, hogy az adott munka valóban elkészült-e, és megfelelő-e a minősége. Ha erre vonatkozóan nem merült fel hiányosság, akkor elegendőnek tartom a közös képviselő figyelmeztetését, hogy a jövőben gondosan járjon el a számlák kifizetése során.

Válasz

MEGBÍZOTT (MEGHATALMAZOTT) JOGKÖRE

A tulajdonosi közösség az alábbi határozatot hozta: „A fenti munkára – 2 db állagromlott kéményfejek átépítése – a közös képviselő 2013. július 31-ig bekér három ajánlatot. Ezek alapján a közös képviselő és a számvizsgáló bizottság közösen határoznak a kivitelezőről. XY, a VZ albetét tulajdonostárs megbízottja kéri, hogy bívják meg a megbeszélésre.”

- 1.: Kérheti a tulajdonostárs megbízottja, hogy részt vegyen a megbeszélésen?
- 2.: A meghatalmazott beleszólhat mindenbe, vagy csak szavazati joga van?
- 3.: A meghatalmazott betekinthez a társasház könyvelésébe? (Ez a személy a SZB-nek ellenőrzésre átadott 2012. évi könyvelési anyagba betekintett, és a beszámoló közgyűlésen bizonyos számlák tartalmáról tévesen informálta a tulajdonosokat.)

Válasz

1. A társasház ügyeivel kapcsolatosan kizárólag a tulajdonos jogosult a döntésekben részt venni akkor, ha erre a közgyűlés megválasztotta. Vagyis pl. számvizsgáló bizottsági taggá választotta. Számvizsgáló csak tulajdonos lehet, erre a feladatra meghatalmazott vagy megbízott nem választható meg. Tehát a megbízott kérheti, de a kérés teljesítése nem kötelező.

2. A meghatalmazott a tulajdonos helyett kifejezheti véleményét és szavazhat. Egyéb – esetleg lázító vagy félrevezető –

információkat nem adhat. Ha a társasházzal vállalkozói jogviszonyban áll, akkor pedig kizárólag csak a szerződésében foglalt ügyekben lehet véleménye.

3. Meghatalmazott nem tekinthet be a társasház könyvelésébe, de a meghatalmazó személyét érintő adatokba – pl. befizetésekbe, vagy a hátralék kialakulásával kapcsolatos – iratokat megnézheti. Egyéb jogköre a társasház gazdálkodásával kapcsolatosan nincs, mivel az ellenőrzési feladatot a társasházi törvény a számvizsgálókra bízta.

NEKÜNK VAN BEVÉTELÜNK, NEKIK NINCS

Egy két db tízemeletes, 2-2 lépcsőházas épületből álló, 172 lakásos társasházban lakunk. A két épület közül az egyik telefonszolgáltató antennái vannak, melyért évente bizonyos összeget kap a társasház. A két épületben a közös költség négyzetméterenként egyező.

Az a két lépcsőház, amely 27 évre szerződött a többletbevétel érdekében, leválthat-e a csak közös költséget fizetőről? Az antennakért már 15 éve kapjuk az összeget, a felújítások most kezdődtek el – tető és külső hőszigetelés –, a csak közös költséget fizetőké is meg lett csináltatva a felújítási alpból, amibe az antenna-bérletért kapott összeg is befolyik! (Alapító okiratunk 1976-os.)

Válasz

A társasházban nem válhat le egyik lépcsőház a másiktól, legfeljebb a külön gazdálkodásról dönthetnek. A külön gazdálkodás részlet szabályait azonban az SZMSZ-ben kell rögzíteni. A társasház által kötött korábbi szerződésből származó

bevétel a teljes társasházat illeti, így a külön gazdálkodás esetén a bevételt is meg kell osztani a lépcsőházak között.

Az alapító okiratot nem kell módosítani a külön gazdálkodás miatt.

NEM VOLT SZAVAZÁS AZ ÉVES GAZDÁLKODÁSRÓL

Éves közgyűlésünkön ismertették a tavalyi gazdálkodás és az idei terv adatait. A közös képviselő azonban elfelejtett szavaztatni ezek elfogadásáról. A később kifüggesztett közgyűlési határozatok közt sincs ilyen, ez meg is felel a valóságnak, mivel erről nem szavaztunk.

Mi a következménye annak, hogy nincs elfogadott tavalyi költségvetés, illetve idei terv?

Válasz

Nem szerencsés a helyzet, de ha a közgyűlésen a volt gazdálkodással kapcsolatos elszámolás és számonkérés megtörtént, valamint megállapodtak az idei évben elvégzendő felújítási és karbantartási feladatokban, akkor a hiányt írásbeli szavazással lehetne pótolni úgy, hogy az elszámolás táblázatait és a terveket ismételtelen ki kell küldeni a tulajdonosoknak, majd az írásbeli szavazólap visszaküldésével kapcsolatosan az SZMSZ rendelkezéseinek megfelelően összesítő jegyzőkönyv készül a döntésről.

Ha nem pótolják az elfogadást, akkor az idei évben csak akkor lehet végrehajtani a felújításokat, ha azokról egyenként külön döntés születik. Ha viszont nem döntöttek semmilyen felújításról, nem emeltek közös költséget, akkor a ház az előző évi tervszámok alapján működik tovább, és a következő évi beszámolónál már két évre vonatkozóan kell az elszámolást benyújtani.

NINCS ELFOGADOTT BESZÁMOLÓ

A 2011. évi pénzügyi beszámolót és a 2012. évi pénzügyi tervet a 2012. május 17.-i közgyűlésen tárgyaltuk. A közös képviselő által előterjesztett javaslatok egyikét sem fogadtuk el. Többségi szavazattal határozatot hoztunk mindkét beszámoló elutasításáról, és határozatban köteleztük a közös képviselőt, hogy 2012. május 31.-ig készítse el az új, az általunk kifogásoltakkal megváltoztatott 2011. évi pénzügyi beszámolót és a 2012. évi pénzügyi tervet.

A közös képviselő mai napig (2013. március!) közgyűlést nem hívott össze ez ügyben, tehát nincs a lakóháznak elfogadott 2011. évi pénzügyi beszámolója és 2012. évi pénzügyi terve.

Közeleg a 2012. évi beszámoló ideje, miről számolhat be ezek után? Törvénytelen, amit tett? Mit tehetnek a lakók ilyen helyzetben?

Ebben az esetben az lenne a törvényes, ha a közös képviselő együtt nyújtaná be a 2011. és a 2012. évre vonatkozó elszámolását. Így együttesen lehetne dönteni a két év gazdálkodásáról, és megfelelő költségtervet lehet készíteni a 2013. évre.

Ha a közös képviselő nem ennek megfelelően készíti elő a beszámoló közgyűlést, akkor a benyújtott adatokat – bevételkiadás, felújítási tételek stb. – meg kell vizsgálni, és amennyiben ez 2012. évre vonatkozóan megfelelő, akkor a nyitó és a záró egyenlegeket „ideiglenesen” kell elfogadni. Az ideiglenes jelleg akkor szüntethető meg, ha a 2011. évre vonatkozóan is elfogadott beszámoló lesz.

Nem javaslok, hogy a részadatokat is elutasítsák, ha azok egyébként való gazdálkodást takarnak, mivel így megint nem lesz érvényesen elfogadott költségvetésük a 2013. évre, és a problémák csak tovább halmozódnak.

Kötelezzék határozatban a közös képviselőt, hogy a hiányzó adatokat milyen időpontig köteles a közgyűlés elé benyújtani, és egyúttal javasolni kell, hogy a közgyűlés napi-rendjén szerepeljen a „közös képviselő munkájának értékelése”. Ha nem teljesíti a feladatát, akkor viszont fel kell menteni a feladat alól, és új közös képviselőt kell választani.

Válasz

NYÚJTHAT-E KÖLCSÖNT A TÁRSASHÁZ?

2012-ben a lakók saját költségükön valósították meg az ablakcserét. Néhány lakó nem tudta ezt vállalni, ezért a részközgyűlés hozott egy határozatot, amelyben megelőlegezte részükre az ablakcsere költségét az épület megtakarított pénzből. Az épület részére azon lakók, akik vállalták ezt a lehetőséget, havonta törlesztenek minimum 10.000 Ft-ot. A társasházon belül az épületek külön gazdálkodást folytatnak. A „kölcsonért” a társasház kamatot nem számított és nem számít fel. Határozat: „A részközgyűlés megbízza a közös képviselőt és az épület képviselőt, hogy azoknak, akik ablakcserét szeretnének megvalósítani, de saját erőből ezt nem tudják megvalósítani, az épület bitelezze meg a csere költségét maximum: 2.340.000 millió Ft értékben. A kölcsön folyósításáról minden albetét tulajdonossal egyénileg szerződést kell kötni, amelyben tudomásul veszi, hogy az összeget csakis nyílászáró cserére fordíthatja. A kölcsön összege közös költség tartozásként fog jelentkezni az albetét tulajdonosok számláján. A törlesztő részlet nagysága minimum: 10.000 Ft/bő. Amennyiben a törlesztő részlet, vagy az aktuális közös költség fizetésében 3 hónap elmaradás jelentkezik, akkor a jelzálog bejegyzést a közös képviselő kezdeményezze. Nem veheti igénybe a kölcsönt azon albetét tulajdonos, aki 3 hónap közös költség tartozással rendelkezik”

Helyesen járt-e el a közgyűlés, mikor meghozta ezt a határozatot? Hozhat-e ilyen jellegű határozatot?

Valószínűleg célszerűbb lett volna kölcsön helyett azt a megfogalmazást használni, hogy „a bekerülési költséget megelőlegezi, de egyúttal közös költség fizetési kötelezettségként elő is írja” az adott tulajdonos részére.

A megoldás – ha működőképes – akkor minden tulajdonos érdekét szolgálja, hiszen az energia-megtakarítás csak akkor lesz hatásos, ha valóban minden lakásban megtörténik a nyílászárók cseréje.

Természetesen nagy gondot kell fordítani a tényleges végrehajtásra, és ha valaki nem teljesíti a részletfizetési kötelezettségét, akkor el kell vele szemben indítani a fizetési meghagyásos eljárást, valamint a késedelmes fizetés miatt kötelezően kérni kell a kamatot is.

Válasz

„ÖRÖKÖLT” KÖLTSÉGVETÉS

Társasházunkban közös képviselő váltás lesz. Az éves beszámoló a napokban lesz megtartva. Szavazás lesz az új közös képviselő személyéről is. A leköszönő közös képviselő készíti a beszámolót a tavalyi évről (amint a törvény is szól). A megválasztandó pedig tervet örököl az idei évre (annak hátralevő részére).

Milyen mértékig köteles ahhoz tartania magát, feltéve, hogy a közgyűlés elfogadja a tavalyit, illetve megszavazza az ideit?

Válasz A közös képviselőnek a közgyűlés határozatait kell betartani és végrehajtani. Ha a közgyűlés elfogadta a beszámolót és az idei tervszámokat is, akkor az új közös képviselőnek azt kell végrehajtania. Amennyiben a végrehajtást nem látja biz-

tosítottnak, vagy módosítani szeretne a tervszámokon, akkor azt csak egy új közgyűlésen terjesztheti elő, és a tulajdonosok jogosultak róla dönteni.

SZB-TAGNAK KELL LENNIE A REGISZTRÁLT KÖNYVELŐNEK?

Az SZB-tag könyvelőnk nem regisztrált mérlegképes, csak szakképesítéssel rendelkezik. Így a törvény szerint már kellene könyvvizsgáló, mivel több mint 50 lakásos a társasház. Sajnos csak most lett megválasztva tényleges regisztrált mérlegképes könyvelő SZB-tagnak, épp a 2011-es év költségvetés elfogadásakor.

Milyen probléma merülhet fel ez esetben, milyen szankciókra számíthatunk, hiszen a törvény 2011. év elején lépett életbe?

Válasz A társasházi törvény nem tartalmaz erre vonatkozóan szankciót, így nem várható semmilyen „büntetés”. Ha viszont bizalmatlanság áll fenn a közös képviselő és a tulajdonosok között, akkor akár utólag is lehet kontrolálatni a könyvelést.

Miután 2012. évre már rendelkeznek megfelelő szakképesítésű szakemberrel, így a közgyűlésnek kellene döntenie arról, hogy igénylik-e a külső ellenőrzést, vagy elfogadják a benyújtott beszámolót.

TULAJDONOS KÖTELESSÉGEI HIBÁK FELFEDEZÉSE ESETÉN

Egy társasházi lakástulajdonos fontos egyéni jogokkal rendelkezik, ugyanakkor adott helyzetekben kötelességek is terhelik. Ilyen pl., ha a tudomására jutott – megalapozott – tények alapján arra a következtetésre jut, hogy a társasház gazdálkodása, könyvvezetése olyan irányt vett, amely várhatóan veszélyezteti a társasház jövőbeni kiegyensúlyozott létét. Az ilyesféle tények felismerésekor a tulajdonos kötelessége az észrevételek megtétele a rendelkezésre álló fórumok felé, de nincs reagálás a képviselő részéről, akkor célszerű az eredeti észrevételt magasabb szintre címezni.

- 1.: Milyen fórumhoz fordulhatok orvoslásért, ha kérésre sem nézhetek bele a társasház adó-folyószámláiba?
- 2.: Mivel tudom dokumentálni jogos aggályomat, ha nem kapok sehonnan olyan írást, amely alátámasztja a tényeket (Főv. Önk. Adóügy iparüzési adónem, forrásadó stb.), bizonyítják igazamat?
- 3.: Kockázatosnak tartja-e a NAV-hoz fordulást (milyen kockázat van benne, amit persze egy társasházra nézve súlyos helyzetben éppen, hogy vállalni kell)?

Válasz A társasházak felett 2014. február 1-től a jegyző látja el a törvényességi felügyeletet. Ezen belül, ha a társasház működése – közgyűlés, számvizsgáló bizottság, közös képviselő vagy intéző bizottság működése – nem felel meg a társasházi törvényben előírt kötelezettségeknek, akkor bejelentést lehet tenni, és a jegyző a rendelkezésére álló információk, valamint lehetőségek közül ki fogja választani, hogy mivel tudja a törvényes működés helyreállítását segíteni.

Várható azonban, hogy egy társasházon belüli gazdálkodásra vonatkozó rendszert a jegyző nem fogja felülvizsgálni, hanem a társasházi törvény rendelkezései szerint annak ellenőrzése a társasháznál marad.

A társasház szervezeti felépítése szerint a gazdálkodás ellenőrzésére a számvizsgáló bizottság, illetve kisebb társasházaknál a számvizsgáló jogosult. A törvény neki(k) bizto-

sítja a betekintési jogot, a gazdálkodás ellenőrzését, és az ebből származó problémák tisztázását. Ajánlatos tehát a probléma megoldása érdekében a számvizsgálóval való kapcsolatfelvétel, és az ön tudomására jutott információk átadása.

A tulajdonosi betekintési jog ilyen formában korlátozott: az önt érintő ügyekben természetesen joga van az iratok megtekintésére – pl. befizetésére vonatkozó információkra, vagy egy-egy beruházással kapcsolatos számlák megtekintésére –, de átfogó ellenőrzést és adó bevallásokat a közös képviselő nem köteles átadni önnek.

Amennyiben a NAV-hoz fordul, és kivizsgálásra kerül sor, úgy a feltárt hibákért egyértelműen a társasház lesz a felelős – tehát nem a közös képviselő –, így a bírságot és egyéb pótlékok megfizetésére is a társasházat fogják kötelezni.

A társasház a vizsgálatot követően közgyűlésen dönthet arról, hogy a szabálytalan vagy törvénytelen eljárásokért a felelősséget tovább hárítja-e a közös képviselőre, illetve a számvizsgáló bizottságra.

Mindenképpen ajánlatos mérlegelni, hogy az ön által -

egyelőre csak feltételezésként - gondolt probléma, és az esetleges ellenőrzésből származó hátrány milyen arányban áll egymással, és annak alapján dönteni arról, hogy milyen lépést tesz az ügyben.

ÚJ KÖLTSÉGVETÉS, DE AZ ELŐZŐ ÉV NINCS ELFOGADVA

Ha az előző év beszámolóját nem fogadták el, akkor hogyan készíthetem el az újat, ha a korábbi számszakilag mindenben stimmel?

Ha a beszámolót az előző évről nem fogadták el, akkor most a két évet együtt kell a közgyűlés elé terjeszteni. A döntés meghozatalánál pedig fel kell hívni a tulajdonosok figyelmét arra, hogy csak akkor dönthetnek a beszámoló visszautasításáról, ha pontosan meghatározzák, hogy milyen hiba miatt nem tartják megfelelőnek, illetve ha részletesen meg-

határozzák, hogy a közös képviselőnek mivel kell kiegészítenie a beszámolóját az elfogadáshoz.

Ha erre mégsem kerülne sor, úgy a 2013. évi költségvetés nyitó és záró összegét csak ideiglenes jelleggel fogadják el, hogy a gazdálkodás azért folyamatában végrehajtható legyen.

Válasz

VISSZAMENŐLEGES MÓDOSÍTÁS BÍRÓSÁGI ÍTÉLET ALAPJÁN

Társasházunknak 2002-től nem volt érvényes pénzügyi elszámolása (bírótság érvénytelenítette az erre vonatkozó közgyűlési határozatokat)!

2010-ben a képviselő egy közgyűlési határozat alapján elvégeztette a könyvvizsgálatot, miközben a bíróság az erre vonatkozó közgyűlési határozatot érvénytelenítette.

A 2010. évi pénzügyi elszámolásban szerepel a bíróság ítéletével érvénytelenített könyvvizsgálatra kifizetett közel félmillió forint, kiadásként. Várhatóan ebben az évben (2012) betérjesztik a közgyűlés elé a könyvvizsgálat eredményének elfogadását. A közgyűlésen néhány tulajdonos és számos meghatalmazó képviselői jogával születik meg az eddig is jogsértő pénzügyi elszámolások elfogadása.

Nem kérdőjelezi meg a könyvvizsgálat eredményét, ha a tevékenységet egy érvénytelenített közgyűlési határozat ellenére készítették el? Hány százalékos tulajdonosi jelenlét mellett fogadhatja el a közgyűlés az ilyen nagy volumenű anyagot.

A gazdálkodásról szóló beszámoló elfogadásának és ennek részeként benyújtott könyvvizsgálati jelentésnek az elfogadására a törvény nem ír elő minősített többséget, vagyis érvényes közgyűlésen - akár megismételt közgyűlésen is - a jelenlévők többségének egyetértése elegendő az elfogadáshoz.

Ennek alapvetően az az indoka, hogy a tulajdonosoknak lehetőségük van a közgyűlésen való részvételre, de ha ezt nem tartják - többen - fontosnak, akkor azért a társasház működését nem lehet leállítani. Nagyobb agitáció mellett

lehet csak nagyobb részvételt elérni, és ebben az esetben a pénzügyi-gazdálkodási kérdésekben is olyan határozatok szülehetnek, amelyek a társasházi tulajdonosok többsége egyetért.

A később hatálytalanított közgyűlési határozat nem alkalmazható visszamenőlegesen, vagyis ha a meghozott határozat alapján megrendelték a könyvvizsgálói jelentést, majd azt el is készítették, akkor a kifizetett díjat visszakérni nem lehet, erre nem vonatkozik a bíróság ítélete.

Válasz