

ÁTMINŐSÍTÉS SZABÁLYOZÁSA AZ SZMSZ-BEN

Előírhatja az SZMSZ a lakók számára, hogy a lakást csak a 100% hozzájárulásával lehet átminősíteni pl. irodává? Ráadásul azt írja az SZMSZ, hogy emiatt az alapító okiratot is módosítani kell. A gyakorlatban azt látom, lehet akkor is irodaként használni egy ingatlant, ha az nincs átminősítve. Másrészt az átminősítés csak egy bejelentés az önkormányzat, illetve a földhivatal felé, ezzel az előírással viszont teljesen lehetetlenné válik az ügy, sosem lesz 100%-os hozzájárulás.

A kizárólag lakás célra épített lakóépületekben a tulajdonosok többsége valóban szabályozhatja az SZMSZ-ben, hogy csak a jogszabályi előírások megléte esetén járulhatnak hozzá a lakás más célra történő használatához. Általában el-

mondható, hogy amikor a lakást csak részben használják más célra, és a továbbiakban lakásként is funkcionál, akkor nem kell átminősíteni, és az alapító okiratot sem kell módosítani.

Válasz

BÚZ

Mit lehet tenni azzal az önkormányzati tulajdonban lakó bérlővel szemben, akinek a lakásából olyan mértékű bűz árad huzamosabb ideje az egész házban szétterjedve, hogy a többi tulajdonostárs számára elviselhetlenné teszi az életet? Különböző vegyszereket használ a lakásán belül, különböző célok érdekében (pl. dugulás).

A lakáson belüli tevékenység felülvizsgálatára csak abban az esetben van lehetőség, ha a környezetében lévő lakások tulajdonosait, lakóit zavarja. Ennek alapján ők jogosultak szabálysértési eljárást kezdeményezni a lakótársukkal szemben.

Az egészségügyi határértékek megállapítására azonban célszerű szakértőt bevonni, és az ő megállapításának alapján indítani eljárást az illetővel szemben.

Válasz

11

EGYÉB SZÁLLÁSHELY SZOLGÁLTATÁS

Az „EGYÉB SZÁLLÁSHELY SZOLGÁLTATÁS” (korábbi elnevezéssel: FIZETŐ VENDÉGLÁTÁS) a magántulajdonban lévő lakó ingatlan – lakás céljára szolgáló helyiség – „státuszát” nem lakáscélú használatá minősíti-e? Üzletszerű tevékenység-e ez?

Javaslom a 239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet áttekintését, amely a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési

engedély kiadásának rendjéről szól. Az abban foglaltak alapján a helyi önkormányzatnál lehet bejelentést tenni, ha az illető nem rendelkezik az előírt jóváhagyásokkal.

Válasz

ELADNÁM A GARÁZSOMAT

Teremgarázzsal rendelkező társasházban lakom, és a közös képviselő azt állítja, hogy a lakás és a garázs külön-külön nem adható el. (Az alapító okiratban és a SZMSZ-ben jelenleg nincs ilyen kitétel.) Mindegyiknek saját helyrajzi száma van.

– Van-e olyan jogszabály, ami ezt előírja?

– Lehet-e utólag beletenni ilyet az alapító okiratba és/vagy az SZMSZ-be?

Elsősorban önnek kell megnéznie az adásvételi szerződését, valamint az ingatlan-nyilvántartás adatait.

Mindenkire nézve kötelező a földhivatal által kiállított tulaj-

doni lap, vagyis ha ön tud a garázs beállóhelyére vonatkozóan önálló tulajdoni lapot kikérni, akkor nincs akadálya annak, hogy azt önállóan értékesítse.

Válasz

ELÁZTATJA AZ ALATTA LAKÓT

A társasház második emeletén lakó tulajdonos fürdőszobáját évente több alkalommal eláztatja a lakása fölött lakó tulajdonos. A fürdőszobája elavult, fel kellene újítania, de arra való hivatkozással, hogy nincs rá anyagi fedezete, nem csináltatja meg.

Kötelezhető-e a tulajdonos a fürdőszoba felújítására, illetve kötelezhető-e arra, hogy kártalanítsa az eláztatott tulajdonost, azaz a keletkezett kár helyreállítását elvégezze?

Válasz

Elsősorban a biztosítónak kell a kárt megtéríteni, azonban ugyanazon okból előforduló eláztatásnál a második kártalanítást már nem vállalja a biztosító. Ebben az esetben a károsultnak írásban, törtévényes levélben fel kell szólítania a

károkozó tulajdonost, hogy a helyreállítás költségét fizesse meg. Ha erre nem hajlandó, akkor fizetési meghagyást kell vele szemben benyújtani a közjegyzőnél.

FELTÖRHETŐ-E A NEM LAKOTT TULAJDON?

Van egy tulajdonos, aki sosem lakta a lakást, csak megvételtkor találkoztunk vele. Időközben kiderült, hogy az erkély rossz műszaki kivitelezése kapcsán folyamatosan beázik az alatta lévő tulajdonos, de évek óta nem tudunk bejutni a lakásba. A közös költség nem fizetése végett most végrehajtásra került a lakása.

Két tanú jelenlétében, lejegyzőkönyvezve bejuthat-e a közös képviselő, illetve zárat cserélhet-e úgy, hogy ez nem sért törvényt? (A tulajdonos egyáltalán nem működött eddig együtt a házzal.)

Válasz

A hiba elhárítása ügyében kérni kell a helyi jegyzőtől a hatósági intézkedést a lakásba történő bejutáshoz. Ha erre nincs mód, és sürgős az ügy, akkor valóban feltörhető a lakás két tanú jelenlétében, de a hiba elhárítását azonnal el kell

végezni, és annak befejezésekor gondoskodni kell a lakás zárásától. Célszerű fényképeket készíteni a bejutáskor és a lakás lezárásakor is, valamint a tulajdonost is értesíteni kell, hogy hol tudja átvenni az új zár kulcsait.

JOGCÍM NÉLKÜLI LAKÁSHASZNÁLÓ

Társasházunkban él egy család, akik nem tulajdonosok, de nem is bérlők, jogcím nélkül laknak ott már 23 éve. A rezsit fizetik, mert a mérőórák a nevükön vannak, de a minden tulajdonosra kirótt felújítások költségeihez (kéménybélés csere, homlokzat-felújítás, strangcsere), valamint az állandó közös költségekhez, mint a takarítás és a szemétszállítás nem járultak hozzá, és nem is hajlandók erre a jövőben sem, mondván, hogy ők jogcím nélkül laknak a házban, a volt házmesteri lakásban.

Az önkormányzat ígért nekik lakást még 20 éve, de nem teljesítette az ígéretét, átruházta ezt a terhet a társasházra.

Rendezetlen a lakás tulajdoni helyzete is, nem biztos, hogy a társasházé, lehet, hogy az önkormányzaté. (Az alapító okiratot az önkormányzat készítette, de sok hibával.)

A lakó ezt a helyzetet használja ki, de szerintem ezért még nem köteles a többi lakó, aki tulajdonos is, helyette fizetni azokat a költségeket, amelyek az ő kényelmét, biztonságát is szolgálgják.

Lehetséges-e, hogy valamilyen jogcímen pert indít ellene az összes lakó, és kéri, hogy kötelezze őt a bíróság a jövőben felmerülő költségek ráeső részének a megfizetésére is?

Válasz

Elsősorban azt kellene tisztázni, hogy az adott lakás kinek a tulajdonában van! Ha az önkormányzat a tulajdonos, akkor neki kell a megállapított közös költséget megfizetni.

Ha a lakás a társasház közös tulajdonában van, akkor viszont bérelti szerződést kell kötni a benne lakókkal, és a bérelti díjat úgy kell megállapítani, hogy az fedezze a felhasznált üzemeltetési költséget és a társasház „hasznát”.

Nem tudom, hogy a jogcím nélküli lakáshasználat mióta és milyen okból áll fenn, de több rendelkezés volt már a régi

házfelügyelői lakások rendezése ügyében. Ha nem sikerült eddig megoldani, akkor feltehetően nincs akadálya, hogy – ha nem akarnak bérelti díjat megállapítani – akkor használati díjként állapítsák meg a fizetendőket. A használati díj – általában – az önkormányzati bérelti díj két-háromszorosa, amelyet ha nem fogadnak el, akkor a bíróságon kérni kell a jogcím nélküli lakáshasználat megszüntetését és a lakás kiürítésére vonatkozó döntést.

MEGVETTEM, DE NEM AZ ENYÉM

Társasházi lakásomat és egy teremgarázs helyet egy éve megvásároltam. Most derült ki, hogy az építési hatóság nem fogadta el a külön garázshelyeket, így azok közös tulajdonban maradtak, csak kizárólagos használója lehetek. Nem vagyok benne biztos, hogy az általam megvásárolt garázstulajdon ára egyenlő értékű-e a kizárólagos használatért fizetendő árért.

Milyen hátrányom lehet, ha majd el akarom adni? A kizárólagos használatért kérhetek-e annyit, mint a teljes tulajdonért?

Mit tehetünk annak érdekében, hogy ez ne így kerüljön be a jelenleg folyamatban lévő – ügyvéd által készített – alapító okirat módosításba?

Kérjem vissza a pénzt, vagy milyen arányú ár jogos a kizárólagos használatért?

Amennyiben az alapító okiratban rögzítve van, hogy az adott terület kizárólagos használatára az adott lakás tulajdonosa jogosult, akkor nincs különbség a használatban. Az arra vonatkozóan viszont mindig a kereslet-kínálat aránya fogja meghatározni, hogy mennyivel tudja drágábban eladni a lakását, ha a kizárólagos autóbeálló helyet is adja hozzá.

Az alapító okiratot minden tulajdonosnak alá kell írnia. Ha önök emiatt megtagadják az aláírást, akkor nem tudják a társasházat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni, és az értékesítés, illetve a működés sokkal nehezebbé válik.

Álláspontom szerint a kizárólagos használati jog is vagyoni érték, így ha ön az erre a célra befizetett összeget visszakéri, akkor megszűnik a gépkocsival való beállási joga arra a területre, és a tulajdonosközösség közgyűlésen dönthet arról, hogy milyen célra és kinek engedi a használatot. Ebben az esetben viszont a közgyűlés fogja megállapítani a többlet használati díj címén a fizetendő összeget, amelyet havonta meg kell fizetni.

Válasz

11

MAGÁNTULAJDONBAN LÉVŐ GARÁZS FELÚJÍTÁSI KÖLTSÉGE

Társasházunk zárt udvarán egy 6 garázból álló, egybeépített garázsor található. Ezek a garázsok a társasházban lakással is rendelkező tulajdonosok tulajdonában állnak, külön tulajdont képeznek.

Az egész garázsorot szigetelni kellene, illetve a falak tövéénél járdával körbeszegélyezni, mivel a csatornák hibája miatt beáznak a falak. A vízvetőket is cseréltetni kell.

Kit terhel mindennek a költsége?

Először az alapító okiratot kell megnézni, hogy ott a garázsokra vonatkozóan van-e külön rendelkezés. Ha az alapító okiratban külön albetétként szerepelnek a garázsok, akkor úgy kell tekinteni, hogy a garázsor szerkezeti elemei közös tulajdonban vannak, és a társasháznak kell a felújításukról, karbantartásukról gondoskodni.

Természetesen ez a kötelezettség csak akkor áll fenn, ha a garázstulajdonosok is minden költség fizetésében részt vettek – akár a lakás tulajdonhoz kapcsolódóan, de annál magasabb alapterületet figyelembe véve –, és nem kaptak felmentést az SZMSZ-ben például a felújítási alap befizetése alól.

Válasz

MEGADJA A KAPUKÓDOT

Milyen feltételekkel használhatja a tulajdonos a lakását irodának? Ha a kapu, lift kóddal van ellátva, használhatja-e a lakását olyan irodának, fitness-klubnak, ahova sok idegen jár, és mindenkinek megadja a kódokat?

A társasház alapító okirata vagy a szervezeti-működési szabályzata tartalmazhatja azokat az elvárásokat, amelyet a tulajdonostársak egymással szemben megfogalmaznak. Ha hozzájárultak az iroda vagy fitness-klub működéséhez, akkor nem tilthatják meg a kapukóddal történő bejutást sem.

Ha mégis szeretnék ezt korlátozni, akkor közgyűlésen kell dönteni arról, hogy a kapukód rendszert átkódolják, de ezt követően a kódok nem adhatók ki idegeneknek, hanem csak felcsengetéssel juthatnak be az épületbe.

Válasz

MIRE ADHAT MŰKÖDÉSI ENGEDÉLYT AZ ÖNKORMÁNYZAT?

Önkormányzati tulajdonú (7% tulajdoni hányad), utcáról nyíló pince-helyiség sokáig ifjúsági klubként működött, majd évekig üresen állt. Most bérbe adta az önkormányzat, a bérbe vevő „kávézóként” kérte meg a működési engedélyt az önkormányzattól.

A valóságban többek között alkoholt is árulnak 0-24 óra nyitva tartással, „mulató” zene szól 24 órán keresztül nagyon hangosan, az utcán az ablakok alatt hangoskodnak, veszekszenek, zavarva az 5 emeletes társasház nyugalmit és az éjszakai alvást.

Mit tehet a társasház közössége a szórakozóhely megszüntetése, bezáratása, vagy esetleg a nyitva tartási idő korlátozásával kapcsolatban?

Van-e beleszólási joga a társasház tulajdonosainak, hogy mi működhet az önkormányzati tulajdonú helyiségben?

Válasz

A társasházi törvény a nem lakás céljára szolgáló helyiségek működésével kapcsolatosan az alábbi szabályozást tartalmazza:

18. § (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 (üzlet-köteles termék) forgalmazására szolgáló üzlet üzemeltetésére jogosító működési engedélyhez kötött tevékenységhez – 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,

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 nyugalmit zavaró magatartások részletezését és ennek alapján a közgyűlési döntés indokolását.

19. § (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.

A fenti jogszabályi rendelkezések alapján önöknek közgyűlést kell összehívni, és napirendre kell venni a helyiség megváltoztatott használati módjának kérdését. Ha a többség megszavazza, hogy korlátozzák ezt a tevékenységet, akkor az önkormányzatnak jelezni kell, hogy nem értenek egyet a nyitva tartási idővel, a zajkibocsátással stb.

Ha az önkormányzat nem intézkedik a helyzet megoldása érdekében, akkor kérhetik, hogy a felettes szerv jelöljön ki másik önkormányzatot a döntés elbírálására, mivel az érintett önkormányzat nem járhat el a tulajdonában lévő ingatlan ügyében.

ÓVÓHELY ÁTMINŐSÍTÉSE

Az önkormányzattól 1994 évben megvásároltam egy 40 m²-es óvóhelyet, amiben sem víz, sem csatorna nem volt, én beveztettem be a vizet, a csatornát, megcsináltattam az elektromos vezetékeket. Egyszerrel felújítottam az egész helyiséget. Most februárban megjelent egy Kormányrendelet (37/1995 (IV. 5.) 4. § (6) bekezdése), ami megszünteti az óvóhelykatasztert. Én szeretném átminősíteni lakásnak, de a társasház nem járul hozzá. A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII Törv. 18. § (1) bekezdése azt mondja ki, hogy nem kell a tulajdonosok hozzájárulása. Annyi az átalakítás, hogy egy ablakot kell megnagyobbítani.

Amennyiben az óvóhelyet megvásárolta, és az már az ön kizárólagos tulajdonában van, úgy annak hasznosításának megváltoztatásához a közvetlenül érintett tulajdonosok 2/3-ának a hozzájárulása szükséges. Az ablak megnagyobbítása azonban független az óvóhely megnevezéstől: mivel az ablak

is a közös tulajdonbú szerkezetbe van beépítve, így annak megváltoztatásához közgyűlési határozat szükséges, továbbá – a helyi önkormányzat előírásainak figyelembe vételével – az ablakok méretének megváltoztatásához az építési hatóság engedélye is szükséges lehet.

Válasz

PROFILVÁLTÁS

Társasházban önkormányzati üzlet bérleményem van. Szerettem volna pékárú üzlethez kérni a ház lakóinak hozzájárulását. Nem járultak hozzá, és kérdeztem, hogy mivel indokolják, erre annyit mondtak: „csak”.

El kell ezt fogadnom, vagy felelbezhetek?

A társasházi törvény 18-19. §-ai szerint a tulajdonosoknak a tevékenységi kör megváltoztatása esetén akkor kell hozzájárulniuk, ha telepengedély vagy működési engedély köteles tevékenységet kívánnak folytatni.

Az elutasításukat mindenképpen indokolni kell, és esetleges hatósági eljárásban pedig bizonyítaniuk kell, hogy miért és milyen formában zavarja a működés a lakásokban élőket.

Válasz

11

SZIGORÚBB AZ SZMSZ

SZMSZ-ünkben a lakások rendeltetésszerű használatát zavaró, nem lakás célú használatot korlátoztuk (zaj, fény, szag, ügyfél- és autóforgalom stb.), alapvetően a társasházi törvény 16. §-a alapján. Úgy gondoljuk, hogy egy lakótelepnek elsősorban az ott élők magán- és családi életét, nyugalma, pihenését kell szolgálnia, és ezt meg kell védeni a nem lakás céljára történő használat káros hatásaitól.

Egyik tulajdonosunk azonban arra hivatkozott, hogy ez nem egyeztethető össze a társasházi törvény 17. § (2) bekezdésével, azaz nem hozhatók ilyen korlátozó szabályok, mert azok a törvény rendelkezéseinél szigorúbbak.

Hogyan oldható fel ez az ellentét?

A társasházi törvény 17. § (2) bekezdése így szól:

„(2) A szervezeti-működési szabályzatban a lakás egészének vagy egy részének a nem lakás céljára történő használata, hasznosítása, 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.”

A szöveg értelmezése szerint éppen arról rendelkezik a törvényi szabály, hogy az SZMSZ-ben meghatározottak a mindenkori használó részére kötelezőek, viszont az SZMSZ-ben meghatározott szabályok nem lehetnek a törvény rendelkezéseivel ellentétesek, illetve szigorúbbak. Ez álláspontom szerint azt jelenti, hogy amennyiben a társasházban az ala-

pító okirat szerint is van nem lakás céljára szolgáló helyiség – bolt, műhely, iroda, raktár stb. – akkor annak működtetését nem lehet az SZMSZ-ben sem megtiltani, de amennyiben a lakhatás nyugalma zavaró tevékenységet végeznek benne, úgy a 18. § (3) bekezdés b) pontja alapján van lehetőség az intézkedésre:

„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 nyugalma zavaró magatartások részletezését és ennek alapján a közgyűlési döntés indokolását.”

Válasz