

# Részlet

## Dr. Horváth Gyula

### Kommentár a társasházi törvényhez

#### című könyvéből

(Wolters Kluwer Kft., 2015, ISBN: 9789632952666)

#### 6. A szervezeti működési szabályzat közös költségre vonatkozó szabályai

A szervezeti-működési szabályzat kötelező tartalmi elemeként írja elő a törvény a közös tulajdon fenntartására, ezen belül

- a közös költség viselésére és a költséghátralékok megfizetésére,
- felújítási alap képzése esetén az alap felhasználására

vonatkozó szabályok meghatározását [Társasházi tv. 13. § (2) bek. b) pont]. Ennek kibontását tartalmazza a törvény 24. §-a annak kimondásával, hogy a szervezeti-működési szabályzatban kell meghatározni

- a közös költség tulajdoni hányadtól eltérő megfizetése cserén, az érintett költségnemeket és a számítás módját,
- 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,
- a közösköltség-hátralék megfizetése érdekében a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének a feladatait,
- felújítási alap képzésének elhatározása esetén a hozzájárulás mértékét, valamint az alap felhasználásának szabályait.

A) Amennyiben a társasházközösség a tulajdoni hányad arányában történő költségviselés elvétől el kíván térni, akkor a szervezeti-működési szabályzatban meg kell határozni az érintett költségnemeket és a számítás módját. *Költségnemek* alatt az egyes kiadások felhasználás szerinti fajtáját (például áramdíj, gázszolgáltatás díja, közös területek takarításának költsége, vízdíj stb.) kell érteni. *A számítási mód* pedig általában egy matematikai képlet, melynek egyértelműnek, általánosnak kell lennie (például a lakók száma alapján történő vízdíjfizetés, a közös képviselő díjának albetétenként történő szétoztása stb.).

A Legfelsőbb Bíróság egy eseti döntésében kifejtette, hogy a Társasházi tv. 24. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, a közös tulajdonba tartozó épületrész fenntartásával, illetve a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadással kapcsolatos költségviselés általános szabályaitól a szervezeti-működési szabályzatban foglaltak szerint a tulajdonostársak eltérhetnek. Ennek keretében lehetőség van arra, hogy a kémény béleléssel összefüggő költségeket nem valamennyi tulajdonostárs között, azok tulajdoni hányada szerint osszák meg, hanem előírják, hogy az érintett kéményt használó lakástulajdonost terhelje a kéménybéleléssel összefüggő kiadás. (Legfelsőbb Bíróság Gfv. X.30.137/2009/6.)