

**2021. ÉVI XXXIX. TÖRVÉNY A TELEPÜLÉSTERVEZÉSEL ÖSSZEFÜGGŐ
EGYES TÖRVÉNYEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

**14. A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény módosítása –
hatályos 2021.05.11-től.**

[Magyar Közlöny 2021. évi 84. szám - 2021. május 10.](#)

41. § A **társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény** (a továbbiakban: Thtv.) **18. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

„**(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 nem szükséges.”

42. § A **Thtv. 21. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:**

„**21. §**

(1) Az építető tulajdonostárs a közgyűlés hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett olyan építkezés elvégzésére, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani és amely nem érinti az 1. § (2) bekezdésében meghatározott közös tulajdont.

(2) Ha az építető tulajdonostárs lakásában végzett építési munka olyan lakásmegosztást vagy lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja.

(3) A közgyűlés (2) bekezdés szerinti határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat; a határozatot közokiratba vagy ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.”

43. § A **Thtv. 28. § (1) bekezdése a következő i) ponttal egészül ki:**

(A közgyűlés kizárólagos hatáskörében határoz:))

„**i)** az építető tulajdonostárs lakásában tervezett olyan építési munkához történő hozzájárulásról, amely érinti az 1. § (2) bekezdésében meghatározott közös tulajdont.”

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény **18. § (1) bekezdéséből** törlésre kerül a Thtv. 21. § (1) bekezdésétől eltérést engedő rendelkezés, összhangban a Thtv. 21. § (1) bekezdésében írt rendelkezés hatályon kívül helyezésével.

Egyben a Thtv. **21. §-ának újra szabályozására kerül sor.** Az újra szabályozás az építető külön tulajdonában álló lakásban az alapító okirat módosításával nem járó, de a közös tulajdonként megjelölt épületberendezésre történő csatlakozással, vagy a közös épületrész, épületberendezés műszaki állapotának megváltozásával járó felújításokhoz előírt, az építési munkával közvetlenül érintett tulajdonostársak tulajdoni hányada szerinti legalább kétharmadának írásbeli hozzájárulását

megszünteti, helyette a közgyűlés hozzájárulását írja elő ezekhez az építési munkákhoz.

Mivel ezekben az esetekben olyan építési munkákról van szó, amelyek közös tulajdonban álló épületrészt, épületberendezést, vagyontárgyat érintenek, függetlenül attól, hogy az építési munkára a külön tulajdonban álló lakásban vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségben kerül sor, indokolt e kérdésben is a közgyűlés hatáskörébe utalni a döntéshozatalt. A módosítás további indoka, hogy az építkezéssel közvetlenül érintett tulajdonostársak nem feltétlenül tudják megítélni az építési munka épület biztonságára, állékonyságára vonatkozó hatásait. A szakasz további rendelkezései az (1) bekezdés kiesésével összhangban lévő szövegpontosításokat tartalmazzák.

A Thtv. **28. §-a kiegészítésre kerül** – a 21. §-sal összhangban – a közgyűlés ezen építési munkákra vonatkozó hozzájárulásáról történő döntésével.

Vass Ferenc
Elnök