

Közös képviselő választása
Mikor társasházkezelő a közös képviselő is
Társasházkezelői tevékenység, szakképesítés az üzletszerűség kérdései

Közös képviselői tisztségre a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (továbbiakban: Thtv.) 28.§ d) pont szerint (figyelemmel a 49.§ (1) bekezdésére, ld. kizáró feltételek) megválasztható a társasházban lakó magánszemély tulajdonos (természetes személy), vagy jogi személy tulajdonos (Bt., kft., rt., stb.), tulajdonostárs, vagy más a társasházon kívüli magánszemély (természetes személy), illetve egyéni vagy társas vállalkozás (jogi személy) is. [Intéző bizottságot és számvizsgáló bizottságot azonban csak tulajdonostársak köréből lehet választani Thtv. 27.§ (3).] A közös képviselő tehát választott tisztségviselő és miután választással kapja megbízását, így e tisztség elnyeréséhez szakmai (társasházkezelői) képesítési elvárást támasztani nem lehet. A közös képviselő feladatát a társasházi törvény 43-48.§-ai tartalmazzák. Ezekből az is következik, hogy a közös képviselő köteles gondoskodni a társasházkezelői tevékenységek megoldásáról is.

A társasházi törvény 43.§ (2) alapján a közös képviselő megválasztásával egyidejűleg dönteni kell arról is, hogy a közös képviselő egyúttal társasházkezelői feladatokat is ellát, vagy sem.

Amennyiben a társasházban lakó magánszemély tulajdonostársat választják meg közös képviselőnek és a közös képviselői tevékenység ellátása mellett a társasházkezelést is feladatául jelöli meg a közgyűlés (52.§ (2) bek), akkor dönteni kell abban, hogy képesítés megszerzését előírják vagy sem, ha úgy döntenek, hogy igen, akkor a képesítés megszerzésével kapcsolatos költségeket is vállalni kell a társasházközösségnek, feltéve, ha a közös képviselő ezt saját költségére nem vállalja. (Thtv. 55.§ (1) bekezdés) Ez esetben a tulajdonostárs magánszemély közös képviselő feladata mellett társasházkezelői tevékenységet is ellát, ezt díjazás (tiszteletdíj) ellenében is végezheti és tevékenysége nem üzletszerű, nem vállalkozás jellegű (55.§ (2) bek.).

Megjegyzendő, hogy ez esetben a közös képviselőnek eleve olyan személyt kell jelölni, aki vállalja nem csak a közös képviselőséget, hanem a társasházkezelői tevékenység ellátását, sőt a társasházkezelői (vagy ingatlankezelői) szakképesítés megszerzését is.

Ha olyan döntést hoznak, hogy a társasházkezelés is a magánszemély tulajdonostárs közös képviselő feladata, de képesítési követelményt nem ír elő a közgyűlés, akkor ezt a tulajdonostárs közös képviselő esetében megteheti a közgyűlés. Ebben az esetben a tulajdonostárs közös képviselő feladatát díjazás ellenében (tiszteletdíj) látja el, de tevékenysége nem üzletszerű és nem is vállalkozási jellegű. (Thtv. 55.§ (2) bekezdés)

Más a helyzet, ha egyéni vagy társas vállalkozást bíz meg a közgyűlés a közös képviselői és társasházkezelői feladatok ellátásával. Az egyéni vállalkozó vagy társas vállalkozás (Bt, Kft. Rt. lakásszövetkezet) azonban csak akkor vállalhatja el a társasházkezelői megbízatást, ha a vállalkozó vagy a társas vállalkozás egy alkalmazottja társasházkezelői (vagy ingatlankezelői) képesítéssel rendelkezik és a vállalkozás tevékenységi körébe az ingatlankezelés beletartozik. (54.§ (1) bekezdés)

A fentiekből egyértelműen az következik, hogy nem a közös képviselői tisztség ellátása kapcsolódik szakképesítés megszerzéséhez, hanem a társasház kezelési tevékenység ellátása. (Thtv. 52.§ (1)-(2) bekezdés) A társasház közgyűlésének alapvetően az a dolga, hogy egyrészt közös képviselőt válasszon (Thtv. 28.§ d). pont), másrészt megjelölje, hogy a társasház kezelési tevékenységet a közös képviselő lássa el, vagy sem (43.§ (2) bekezdés). Ez utóbbi esetben a közös képviselő feladata a társasházkezelői tevékenységet ellátó természetes személy, egyéni vagy társas vállalkozás kiválasztása, az ezzel járó feladatok ellátásával való megbízás kiadása. Természetesen e megbízást elfogadóknak rendelkezniük kell társasházkezelői (vagy ingatlankezelői) szakképesítéssel és ilyen tevékenységi kör ellátására szóló jogosítványokkal.

A lakásszövetkezetek jogi személyiségű gazdálkodó szervezetek és az általuk kezelt épületek kezelését vagy saját szakképzett munkavállalókból álló szervezet létrehozása útján, vagy külső – megfelelő szakképesítéssel és bejegyzett tevékenységi körrel rendelkező – egyéni vagy társas vállalkozókkal látják el.

Ha a lakásszövetkezet vállalkozik társasház közös képviselőnek és a társasház kezelési tevékenységnek az ellátására, akkor rá is vonatkozik az az előírás, hogy legalább egy alkalmazottjának (munkavállalójának) rendelkeznie kell társasházkezelő (vagy ingatlankezelői) képesítéssel és a lakásszövetkezet tevékenységi körébe a lakóingatlankezelési tevékenység is bejegyzésre került (Thtv. 54.§ (1) bekezdés).

Miután a lakásszövetkezet tipikus lakóház kezelési tevékenységre szakosodott gazdálkodó szervezet, így értelemszerűen vállalkozhat ilyen tevékenység ellátására is. E tekintetben a társasházi törvény által megjelenített gazdasági társaságok mellett kiterjesztett értelmezéssel a lakásszövetkezet is vállalkozhat üzletszerű társasházkezelésre.

A közös képviselő díjazása tekintetében a tiszteletdíj a leggyakoribb megoldás, de elfogadható és törvényes megoldás a munkaviszony, vagy munkaviszony jellegű (megbízási szerződés) díjazási lehetőség is. Azok az egyéni, vagy társas vállalkozások, akik, vagy amelyek üzletszerűen (vállalkozásként) látják el a közös képviselőt és/vagy a társasházkezelői tevékenységet is a számlaadási szabályoknak megfelelő számlát (27 % áfa mértékkel) kötelesek benyújtani a társasház felé.