

TÁRSASHÁZI FELÚJÍTÁSI ALAP: KIHÍVÁSOK A FENNTARTHATÓSÁG FELÉ VEZETŐ ÚTON*

Tóth Márton István¹

Az urbanizáció és a globalizáció jelentős változást hozott a lakásállományban. Ahogy a nagyvilágban, úgy hazánkban is az emberek többsége társasházakban él, amely így az egyik legelterjedtebb lakhatási forma. A társasházi minőségű épületek – legyenek akár régi vagy új építésűek – általában több egyéni lakásból állnak, amelyek többsége magántulajdonban van. A közös területek, például a folyosók, a lépcsőházak vagy az udvarok közös tulajdont képeznek, amelyeket minden tulajdonostárs használhat. A lakók többsége a szíven viseli a társasháza sorsát. Szinte napi szinten foglalkoztatja őket közös lakóhelyükként szolgáló épület műszaki állapota. A házak nagyobb részét a mai napig omladozó vakolat, nem szigetelt és elavult fűtésrendszer jellemzi. Ha egy épület eléri a 15-20 éves életkort, akkor megjelennek a problémák. A társasházak felújítása időszerű: az energia- és ingatlanpiac, valamint a gazdasági környezet változásai hatással vannak a társasházak jövőbeli működésére. A következőkben áttekintem a társasházi felújítási alap szabályozásának jogfejlődését, ismertetem a hatályos szabályozást, valamint kitérek az aktuális jogi problémákra is, egy esetleges megoldási javaslat mellett.

1. A Felújítási Alap szabályozása

Hazánkban a társasházak elterjedése a második világháború után következett be. A megélhetés reményében városokba áramló népesség, illetve a szocialista nehézipari beruházások miatt szükségessé vált ezen emberek lakhatási igényeinek kielégítése. Helyhiány okán főként a települések szélén, lakótelepek létesültek, amelyek jellemzően panelházak formájában épültek meg, amelyek egyszerű, funkcionális külsejükkel és tömbszerű megjelenésükkel határozták meg a városképet. A panelek előre gyártott betonelemekből készültek, ami lehetővé tette a gyors és gazdaságos építkezést, ugyanakkor a homlokzatuk gyakran egyhangú, monoton megjelenést kölcsönzött nekik.² Kézzelfogható példaként hozható a lakásállomány alakulása Pécsen 1960 és 2000 között. A KSH adatai szerint 1960-ban körülbelül 32 700 darab lakás volt Pécsen, 1980-ban már 20 ezerrel több, azaz 52 700 darab. A 2001-es népszámlálási adatok alapján 2001-ben 65 651 darab lakással rendelkezett Pécs városa, negyven év alatt ez körülbelül kétszeres növekedést jelent.³

* DOI 10.21867/KjK/2025.1.3.

¹Tóth Márton István, V. éves jogász szakos hallgató, DE ÁJK

² Tóth Zoltán (2021): Városok és építészetünk, mint az egyes korok társadalmának lenyomatai. Emlékkézirat, Pécs, 298., 307 – 310.

³ Tóth (2021): i.m. 310.

A társasházak szabályozása több, mint száz éves múlttal rendelkezik, ezalatt számos jogszabályi rendelkezés született. A társasház-tulajdonról szóló 1924. évi XII. törvénycikk 1977-ig hatályban volt, amikor felváltotta első Társasházi törvényünk, a *társasházakról szóló 1977. évi 11. törvényerejű rendelet*. A jogszabály kötelező jelleggel előírta a felújítási alap létrehozását. Ezt a közös tulajdonnal kapcsolatos felújítási munkálatok költségeinek fedezésére szánták. A törvényerejű rendelet nem határozta meg a felújítási alap mértékét, azt a társasház közgyűlésére bízta a pénzügyminiszter rendeletében foglalt keretek között.⁴ A vonatkozó pénzügyminiszteri rendelet pontosan meghatározta, milyen munkák költségeire lehet felhasználni a felújítási alapot. Ide tartozott például a gazdaságos üzembentartást növelő korszerűsítések vagy a lakóház elhasználódott állapotának helyreállítása. A rendelet kötelezte a tulajdonosokat a felújítási hozzájárulás megfizetésére az Országos Takarékpénztár elkülönített folyószámlájára tárgyhó 15 napjáig.⁵ Az 1998 márciusában hatályba lépett újabb Társasházi törvény nem tartalmazott említést a felújítási alapról.

1. táblázat

A felújítási alap mértéke

	Felvonó (lift) nélküli lakóépület lakásainál	Felvonóval (lift) rendelkező lakóépület lakásainál
Lakóépület használatbavételét, illetőleg a felújítását követő 15 éven belül	6 Ft/m ²	8 Ft/m ²
Lakóépület használatbavételét, illetőleg a felújítását követő 16. évtől a lakóépület felújításáig, illetőleg ismételt felújításáig	10 Ft/m ²	12 Ft/m ²

Forrás: saját szerkesztés⁶

Jelenleg a társasházaknak újra van lehetősége felújítási alapot létrehozni, amely egy az épület felújítására szánt – például bankszámlán – elkülönített pénzösszeg. A hatályban lévő Társasházi törvény ugyan nem írja elő kötelezően a felújítási alap létrehozását, de saját érdekében ajánlott, ugyanis egyre kevesebb

⁴ Társasházról szóló 1977. évi 11. törvényerejű rendelet 11. §.

⁵ A társasház kötelező felújítási alapjának képzéséről és felhasználásáról 10/1977. (VII. 1.) PM rendelet 2. § - 4. §.

⁶ 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet 16. §.

korszerűsítési pályázat, támogatás áll a házak rendelkezésére.⁷ A közgyűlésnek a Szervezeti-Működési Szabályzatban (a továbbiakban: SzMSz) kell meghatározniuk az alap felhasználására vonatkozó szabályokat.⁸ A bírói gyakorlat alapján az SzMSz-szel nem rendelkező társasház egyedi határozattal is elrendelheti felújítási alap képzését, megállapíthatja mértékét, valamint annak felhasználásának módját.⁹

A felújítási alapnak maximális mértéke nincs, a jogszabályi minimumot a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet szabályozza. Esetleges állami támogatás igénybevételéhez a felújítás havi mértékét az 1. számú táblázat mutatja be.

Szemléltetésként egy kb. 1986 évben épült, panel szerkezetes ház felújítási alapjának mértékét ismertetném. A Minta utca 1. szám alatti társasház 10 emeletén 88 darab lakás kapott helyet. A ház nincs felújítva, nincs leszigetelve. Ezen társasház felújítási alapja 17 Ft/m². Ez az összeg több, mint a Kormányrendeletben meghatározott összeg, azonban így is elég kevésnek bizonyul. Egy 50 négyzetméteres lakás esetén 850 Forintot jelent havonta. A Kormányrendelet lehetővé teszi, hogy a lakóközösségek magasabb összeget határozzanak meg a közgyűlésen, ez lehet akár több ezres felújítási alap is.¹⁰

2. Az állami támogatás és szabályozás szerepe a felújítási projektek megvalósításában

Ha az állami pályázatok, támogatások és a társasházak szavakat együtt hallja meg valaki, szinte biztos, hogy a panelprogram jut róla eszébe. A hosszabb nevén *iparosított technológiával épült lakóépületek energia-megtakarítást eredményező korszerűsítésének, felújításának támogatásaként* elhíresült program kialakulását és ismertetését csak röviden tenném. Az egyik első panelprogram az 1990-es éveket követően, a 2008-2009-ben kiírt pályázat volt. Az állami támogatás célja az 1992. július hónap előtt iparosított technológiával épült lakóépületek felújítása. Támogatható tevékenységek közé tartozott a homlokzatok, födémek hőszigetelése, az épületgépészet felújítása, a nyílászárók energia-megtakarítást eredményező felújítása vagy cseréje, illetve a megújuló energiafelhasználás növelése. A pályázat kétlépcsős (állami és önkormányzati támogatás), valamint egylépcsős (kizárólag állami támogatás) lehetett.¹¹ A panelprogram később véget ért, néhány önkormányzat viszont saját támogatási programot indított. Debrecen városa 2024-ben 500 millió forint vissza nem

⁷ Kiss Gábor (2017): *A társasházi törvény magyarázata*. Budapest, HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft., 149.

⁸ A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 13. §. b) pont.

⁹ Kúria Pfv.20873/2020/4.

¹⁰ Társasházkezelő Iroda Nyíregyháza – Minta u. 1. Társasház költségvetése 2023. évben.

¹¹ Önkormányzati és Területfejlesztési Miniszter (2008): Pályázati felhívás. [https://www.emi.hu/EMI/web.nsf/Pub/EJA8Q8/\\$FILE/Felhivas-LFP-2008-LA-2.pdf](https://www.emi.hu/EMI/web.nsf/Pub/EJA8Q8/$FILE/Felhivas-LFP-2008-LA-2.pdf) (2024. október 20.)

térítendő támogatással segíti a fentebb említett tevékenységek körét, kiegészülve a liftek felújításával.¹²

Azonban a panelprogramon túl vannak még a napjainkban is elérhető támogatások. A pályázatok többsége általában legalább 10 lakásos társasházak és lakásszövetkezet részére szól többségében a házak udvarán közös zöldfelületek létrehozására, ezen zöldterületek növelésére, esővízgyűjtő tartályok igénylésére, házak előtti járda felújítására vagy parkolósáv kialakításának támogatására szólhat. Esetlegesen pályázatok állnak rendelkezésre a lakóépületek felújítására vagy korszerűsítésének támogatására, az élet- és balesetveszély elhárítását célzó felújítások pénzügyi támogatására vagy kamatmentesen visszatérítendő kölcsön igénylésére a felújítási munkálatokhoz.¹³ Példának okáért itt egy pályázat, amelyet Ferencváros Önkormányzata írt ki „Zöld Udvar 2024” címmel. A pályázat 10 millió forint keretösszegű és főként a társasházak, illetve lakásszövetkezetek belső udvarán, valamint a közterülethez csatlakozó területén zöldterületek létrehozását és a meglévő zöldfelületek növelését, fejlesztését tűzte ki célul. A támogatás egyébként évek óta igényelhető.¹⁴

3. Szomszédunk: Ausztria példája

Ausztriában egy évvel fiatalabb társasházi törvényt alkalmaznak szövetségi szinten, amely Wohnungseigentumsgesetz (WEG) néven tartanak számon. A 2002. július hatályba lépett jogszabály nagyban hasonlít a mi Társasházi törvényünkre.¹⁵ A felújítási alapot egyaránt megtaláljuk mind a két ország esetében. A WEG 31. § alapján a tulajdonostársaknak kötelességük megfelelő tartalékot képezniük a jövőbeli kiadások fedezésére. Figyelembe kell venniük az árfolyamváltozásokat és az inflációt különösen az épületek energetikai korszerűsítése esetén. Ez a tartalék havonta kizárólag kivételes esetben lehet kevesebb az összes társasházi ingatlan hasznosítható területének 0,90 euróval megszorozott összegénél. A WEG szigorú szabályokat fogalmaz meg az átláthatóság terén. A tartalékot kizárólag a kiadások fedezésére lehet fordítani, azt vagy a közösség saját számláján vagy termékenyen kell befektetni, minden tulajdonos számára jól látható módon. A jogalkotó beépített egy „inflációkövető” garanciát a tartalékhoz. 2024-től a korábban említett 0,90

¹² Pályázati útmutató (2024). https://panelprogram.debreceen.hu/images/panel2024/palyazati_utmutato_2024_2.pdf (letöltés dátuma: 2024. október 20.)

¹³ Építészforum (2021): Társasházak felújítása II. - Az államnak nem csak az épületekbe, a lakóközösségekbe is be kell ruháznia. <https://epiteszforum.hu/tarsashazak-felujitasa-ii--az-allamnak-nem-csak-az-epuletekbe-a-lakokozossegekbe-is-be-kell-ruhaznia> (letöltés dátuma: 2024. október 20.)

¹⁴ Pályázati felhívás (2024). <https://www.ferencvaros.hu/palyazatok/palyazati-felhivas-zold-udvar-2024/> (letöltés dátuma: 2024. október 20.)

¹⁵ <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001921> (letöltés dátuma: 2024. október 25.)

eurós összeget minden második évben csökkentik vagy növelik olyan mértékben, amennyire a 2020. évi fogyasztói árindex indexértékének június havi változását a Szövetségi Statisztikai Hivatal bejelentette. Ez az új összeg a tárgyév január 1-jétől érvényes, az összeget az Osztrák Kereskedelmi Kamarának legkésőbb az előző év novemberének végéig közzé kell tennie az Ingatlan- és Vagyonkezelők Szövetsége honlapján.¹⁶

Az osztrák jogalkotó felismerte, hogy az utóbbi időben megnőtt az emberek energiatudatossága, ezért 2024. szeptember 1. napjától módosította a WEG-et. Ezzel a módosítással engedélyezi az ún. Erkélyes Erőművek (Balkonkraftwerke) használatát úgy hogy az energiatermelés különböző eszközökkel kizárólag az adott társasházi ingatlanra szolgálhat. Pozitívként értékelhető, hogy az osztrák jogalkotó beépíti a 2002-ben hatályba lépett törvénybe a 2024-es kihívásokra adott válaszokat, ezáltal biztosítva jobb körülményeket a társasházban lakók számára.¹⁷

Látható, hogy a társasházak számára korlátozottan érhetőek el korszerűsítést célzó támogatások, a felújítási alap jelenlegi formájában pedig nem elég a problémák megoldására. Van példa ugyanakkor, hogy támogatás hiányában a lakók veszik kezükbe a sorsukat. Egy Nyíregyházán 1977-ben épült panelház közössége megelégedte a kedvezőtlen körülményeket és a közös képviselőt hitelfelvétellel bízta meg. A több hónapig tartó folyamat során a ház lakói jelentős önrészt fizettek meg, hogy megfelelő összegű hitelt kapjanak, amelyből az épület külső szigetelését, festését, valamint a közös belterek korszerűsítését is elvégezték.

Egy új társasházi törvénynek többek között választ kell adnia a felújítás problémájának kérdéseire, akár hasonlóan, mint az osztrák inflációkövető vagy az Erkélyes Erőművekre vonatkozó rendelkezések. Idővel a régebbi panel épületek fenntartása gazdaságilag nem lesz fenttartható, az energetikai korszerűsítésük elengedhetetlen. Az alkalmanként megjelenő támogatási programok és az alacsony kamatozású hitelek elősegíthetik ezek megvalósítását, azonban sok társasház számára az önrész előteremtése nehézséget okoz. Az államnak és az önkormányzatoknak nagyobb szerepet kell vállalnia a lakóközösségek támogatásában, hozzásegíteni őket korszerűsítési-energiahatékonysági projektek megvalósításához. A kisebb pályázatok – kertépítés, esővíz tároló – vagy a nagyobb, komplex felújítási támogatások hasznosak lehetnek minden lakó számára, csökkentve ezzel a rezsiköltségeket, egyaránt növelve a lakások értékét.

¹⁶ WEG 30-31. §.

¹⁷ <https://rdb.manz.at/nachschlagen/Kommentare/MANZWohnrechtPrader> (letöltés dátuma: 2024. október 26.)

Források jegyzéke:

- Kiss Gábor (2017): *A társasházi törvény magyarázata*. Budapest, HVG-ORAC Lap- és Könyvkiadó Kft.
- Tóth Zoltán (2021): *Városok és építészetünk, mint az egyes korok társadalmának lenyomatai*. Emlék-kézirat, Pécs.
- Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002, WEG 2002)
- Építészforum (2021): *Társasházak felújítása II. - Az államnak nem csak az épületekbe, a lakóközösségekbe is be kell ruháznia.*
<https://epiteszforum.hu/tarsashazak-felujitasa-ii--az-allamnak-nem-csak-az-epuletekbe-a-lakokozossegekbe-is-be-kell-ruhaznia> (2024. október 20.)
- <https://rdb.manz.at/nachschlagen/Kommentare/MANZWohnrechtPrader> (2024. október 26.)
- <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnorme&Gesetzesnummer=20001921> (2024. október 25.)
- Önkormányzati és Területfejlesztési Miniszter (2008): *Pályázati felhívás.*
[https://www.emi.hu/EMI/web.nsf/Pub/EJA8Q8/\\$FILE/Felhivas-LFP-2008-LA-2.pdf](https://www.emi.hu/EMI/web.nsf/Pub/EJA8Q8/$FILE/Felhivas-LFP-2008-LA-2.pdf) (2024. október 20.)
- Pályázati felhívás (2024).
<https://www.ferencvaros.hu/palyazatok/palyazati-felhivas-zold-udvar-2024/> (2024. október 20.)
- Pályázati útmutató (2024).
https://panelprogram.debrecen.hu/images/panel2024/palyazati_utmutato_2024_2.pdf (2024. október 20.)
- 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet a lakáscélú állami támogatásokról
- A társasház kötelező felújítási alapjának képzéséről és felhasználásáról 10/1977. (VII. 1.) PM rendelet
- A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény
- Kúria Pfv.20873/2020/4.
- Társasházról szóló 1977. évi 11. törvényerejű rendelet