

A közös képviselő (IB elnök) és a társasház-kezelő összehasonlítása		
	Közös képviselő / IB elnök	Társasház-kezelő
Jogviszonyának létrejötte	Választott tisztségviselő, a társasház szervezetének része, ezért kötelező megválasztani (vagy helyette intézőbizottságot). Jogviszonya úgy jön létre, hogy a megválasztás alapján a közös képviselő-jelölt elvállalja a tisztség betöltését. Lehet tulajdonostárs és a társasházi tulajdonközösségen kívüli személy is. Lehet természetes személy és jogi személy.	Nem választott tisztségviselő, nem része a társasház szervezetének, igénybevétele a társasházak számára nem is kötelező, csak egy lehetőség. Nem azonosítható a közös képviseleti tevékenységgel, attól lényegesen szűkebb kört fed le.
Jogviszonya	A tevékenységre vonatkozhat a munkaszerződés (ritka, vagy alig, az Mt. szerinti foglalkoztatása problémás és kivitelezhetetlen lenne: szabadság, CSED, GYED, pihenőnap, pihenőidő stb.) vagy a megbízási szerződés szabálya.	Megbízási viszonyban, a tulajdonostársakkal kötött megbízási szerződésben foglaltak szerint végzi a tevékenységét. Munkaviszonyban nem végezhető.
Eljárási képessége	Képviseli a társasházközösséget. A perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt illeti meg, társasház sérelmére elkövetett bűncselekmény esetén a közös képviselő jogosult pótmagánvádlóként fellépni.	A tulajdonközösség képviseletére nem jogosult.
Feladata	Feladatait a közgyűlés határozza meg, a szervezeti-működési szabályzat és a Thtv. is tartalmazza. Feladata különösen (nem teljes és nem részletes felsorolás): <ol style="list-style-type: none"> 1. A tulajdonközösség képviselése. 2. Szerződés megkötése a kamerarendszer üzemeltetőjével. 3. Közgyűlés összehívásával, levezetésével kapcsolatos feladatok. 4. Közgyűlési határozatokkal kapcsolatos feladatok. 5. Írásbeli szavazással kapcsolatos feladatok. 6. Az épület fenntartásával kapcsolatos feladatok. 7. A közös költséggel kapcsolatos feladatok. 8. Iratőrzési feladatok. 9. A tulajdonostársak tájékoztatása a rezsicsökkentésről. 10. A Közgyűlési Határozatok Könyvének vezetése és őrzése. 11. Biztosítani a tulajdonostársaknak az iratbetekintést. 12. A közös költség tartozásra vonatkozó tájékoztatási kötelezettség. 13. Költségvetési javaslat készítése. 14. A társasházközösség könyveinek vezetése. 15. A társasházközösség éves elszámolása, beszámolás. 16. Iratátadási kötelezettség. 17. Adatkezelés. 18. A Tűzvédelmi Házirend kidolgozása, kiadása, gondoskodni köteles a megismertetéséről, megtartásáról és megtartatásáról. 19. Társasház-kezelő hiányában az általa elvégzendő feladatok többségét köteles ellátni. 	A társasház-kezelő a tevékenységi körén belül: <ol style="list-style-type: none"> 1. a társasház adottságainak ismeretében – gazdasági elemzés alapján – ajánlatot készít az épület fenntartására vonatkozóan, 2. a tulajdonostársakkal kötött megbízási szerződésben foglaltak szerint szervezi az üzemeltetési és karbantartási feladatokat, irányítja és ellenőrzi a tervezett felújításokat, 3. a megbízási szerződés alapján javaslatokat dolgoz ki a társasház gazdálkodása, a közös tulajdonú épületrészek hasznosítása kérdéseiben. <p>A társasház működésének és fenntartásának hosszabb távú stratégiáját jelenti.</p>
Bejelentési kötelezettség	Nem kell bejelentkezni az ingatlanügyi hatósághoz, nem szolgáltatói tevékenység.	Nyilvántartásba vételre vonatkozó bejelentés köteles szolgáltatási tevékenység, az üzletszerűen végzett társasház-kezelői tevékenységet végző köteles bejelentkezni az ingatlanügyi hatósághoz.
Szakképzettség	A közös képviselőnek nem kötelező szakmai végzettséggel rendelkeznie. Semmilyen végzettség nincs előírva.	Üzletszerűen végzett társasház-kezelői tevékenységet az folytathat, aki rendelkezik az a Thtv. felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott szakmai képesítéssel, és megfelel az ott meghatározott egyéb feltételeknek.
Üzletszerűen végzett tevékenység	Üzletszerűen végzett közös képviseleti tevékenység a törvényben nincs nevesítve és feltételekhez szabva. Korlátlanul végezhető.	Üzletszerűen végzett társasház-kezelői tevékenység: társasház-kezelői, illetve ingatlankezelői szolgáltatás, mely a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános

		szabályairól szóló törvényben meghatározottak szerint önálló, üzletszerűen – nyereség elérése érdekében rendszeresen, gazdasági kockázatvállalás mellett – végzett gazdasági tevékenység.
Egymás tevékenységének ellátása	Elláthat társasház-kezelői tevékenységet is. A közgyűlésnek határozatot kell hoznia erről, majd a határozat alapján megbízási szerződést kell kötni.	Elláthat közös képviselői tevékenységet is. Ehhez meg kell választani közös képviselőnek.
Kizáró okok	Nem lehet közös képviselő: a) aki büntetett előéletű, b) aki ilyen tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll, valamint az, aki c) az ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget.	Nem láthat el társasház-kezelői tevékenységet: a) aki büntetett előéletű, b) aki ilyen tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll, valamint az, aki c) az ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget.
Felelőssége	A közös képviselőnek a tevékenységi körében, vagyis a megbízás teljesítése során a harmadik személynek okozott károkért a társasház tartozik felelősséggel. Tehát a közös képviselő által megtett jognyilatkozat közvetlenül a társasház tulajdonközösségét jogosítja és kötelezi. Nem pedig magát a közös képviselőt, aki a társasház (tulajdonközösség) – megbízója – nevében jár el. A társasház tulajdonközössége nevében és érdekében végzett cselekménye a társasház cselekményének minősül. A társasház közös képviselőjének külön nevesített helytállási kötelezettsége megtalálható a törvényben. A bíróság a jegyző keresete alapján – ha a társasház működésének törvényessége a közös képviselő magatartása miatt nem biztosítható – százezertől ötmillió forintig terjedő, a jogsértés súlyával arányos bírság megfizetésére kötelezheti a közös képviselőt. A kiszabott bírság megfizetésében a társasházat helytállási kötelezettség nem terheli. Amennyiben a közös képviselő bármilyen módon megpróbálja áthárítani a bírságösszeget a társasházközösségre, azzal ismételt jogsértést követ el, amely a jegyző törvényességi ellenőrzési eljárását vonhatja maga után.	Felelőssége a megbízási szerződés szabályai szerint alakul. A bíróság a jegyző keresete alapján bírság megfizetésére nem kötelezheti a társasház-kezelőt.
Jogviszonyának megszűnése	<ul style="list-style-type: none"> - kizáró ok miatt, - halál, vagy jogutód nélküli megszűnéssel, - kétoldalú nyilatkozattal, - egyoldalú nyilatkozattal, - határozott idő leteltével, - új közös képviselő megválasztásával, a törvény erejénél fogva. 	<ul style="list-style-type: none"> - kizáró ok miatt, - halál, vagy jogutód nélküli megszűnéssel, - kétoldalú nyilatkozattal, - egyoldalú nyilatkozattal, - határozott idő leteltével, - szerződéses feltétel teljesült.

Készítette: Dr. Pokrócos György LL. M. adatbiztonsági és adatvédelmi szakjogász, médiajogi szakjogász.

Elérhetőség: info@drpokrocos.hu, www.drpokrocos.hu