

Közös költség fizetése, elszámolása

Kedves Partnereink!

A közös költségre vonatkozó szabályokat a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény határozza meg.

A társasházak szervezeti-működési szabályzatának - a törvény keretei között - tartalmaznia kell a közös költség viselésére vonatkozó szabályok.

A **közös költség** nem más, mint a közös tulajdonba tartozó épületrész, épület-berendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások összessége. A közös költség a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, ha a szervezeti-működési szabályzat másképp nem rendelkezik.

A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság a számviteli szabályok szerint évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza – többek között – a közös költséghez való tulajdonosi hozzájárulás összegét.

A közös költség előírására általában havi bontásban kerül sor.

A tulajdonosok részéről a **befizetés alapbizonylata a közgyűlési határozat, a befizetés könyvelésének konkrét bizonylata:**

- az **átutalási** megbízás,
- **csekk**en történő fizetésnél a csekk, illetve
- a házipénztárba készpénzzel történő fizetésnél a **bevételi pénztárbizonylat**.

A **közös költségről a társasház nem állít ki számlát a tulajdonosok részére**, mert nem történik a társasház részéről semmiféle szolgáltatásnyújtás, vagy termékértékesítés. Az általános forgalmi adóról szóló törvény csak ezekben az esetekben írja elő a számla- vagy nyugtaadási kötelezettséget. De viszonyt, ha a társasház nyújt valamilyen szolgáltatást (pl. bérbe adja a reklámfelületet), akkor szolgáltatást nyújt, s erről már számlát köteles kiállítani. Tehát csak az általa nyújtott szolgáltatásról, s nem a közös költségről.

A társasház nevére érkező beszerzésekről, költségekről szóló számlákat a társasház számolja el, azok fedezetét a közgyűlésen elfogadott költségvetésben került megtervezésre. Azokat továbbszámolni nem kell (nem is lehet) a tulajdonosoknak, mivel a közös költségként befizetett összegekkel azok terheit ők már megfizették.


Gyakran a **tulajdonos bérbe adja az ingatlanát**. Ekkor a felek megállapodhatnak arról, hogy a közös költséget

- továbbra is a tulajdonos fizeti, s ezt beépíti a bérleti díjba vagy
- a bérlő fizeti.

A tulajdonos és a bérlő közötti kapcsolathoz a társasháznak közvetlenül sem jogi, sem pénzügyi vonatkozásban nincs köze, mert az a **tulajdonos és a bérlő közötti megállapodás tárgyát képezi**.

Ez azonban nem változtatja meg a dokumentálásra vonatkozó szabályokat, azaz az adott ingatlanra előírt befizetés kerül könyvelésre a társasház nyilvántartásaiban – függetlenül attól, hogy ki eszközölte a befizetést.

Amennyiben a felek úgy rendelkeznek, hogy a bérlő fizeti a közös költséget, akkor, ha a bérlő (a tulajdonossal kötött megállapodása ellenére) nem fizeti a közös költséget, a tartozást a társasház a tulajdonoson hajtja be.



A vállalkozásoknál a közös költség és a társasház által nyújtott egyéb szolgáltatások elszámolása kockázatokat rejthet.

Irodánk tanácsadói tevékenysége keretében vállalja a dokumentálási gyakorlat felülvizsgálását.

Budapest, 2013. július 22.

Tisztelettel:

dr. Sallai Csilla

Kamarai tag könyvvizsgáló

A honlapon található írások figyelem felhívó jelleggel készültek és tájékoztatásul szolgálnak. Felhívjuk a figyelmet honlapunk jogi nyilatkozatában foglaltakra, amely szerint írásainkban szereplő információk nem helyettesítik a szakmai tanácsadást és nem szolgálnak bármely döntés vagy cselekmény alapjául, azokat a konkrét esetekben mindenki csak a saját kockázatára használhatja fel, illetve az érintett szabályok kivonatos ismertetése, értelmezése miatt nem vállalhatunk felelősséget