

Tájékoztatás a társasházak törvényességi felügyeletének eljárási szabályairól

A társasház működésének, a társasház szerveinek és e szervek működésének törvényességi felügyeletét a jegyző látja el.

Hatáskörrel rendelkező szerv megnevezése:

A társasház fekvési helye szerinti Polgármesteri Hivatal jegyzője

Átruházás esetén a ténylegesen eljáró szerv megnevezése

Nincs helye hatáskör átruházásnak, kizárólagos jegyzői hatáskör

Illetékességi terület:

A társasház fekvési helye szerinti Polgármesteri Hivatal Jegyzőjének illetékességi területe

Jogszabályok jegyzéke:

- A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 27/A §,
- A jegyző társasházak feletti törvényességi felügyeletének eljárási szabályairól szóló 155/2015. (VI.25.) Korm. rendelet,
- Az adatkezelésre a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény adatkezelésre vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

Az ügyintézéshez szükséges okmányok, dokumentumok

- írásos bejelentés a törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását megalapozó tények, körülmények előterjesztésével,
- a Bejelentő tulajdonjogát igazoló, legalább nem hiteles és 30 napnál nem régebbi tulajdoni-lap másolat,
- amennyiben a Bejelentő nem személyesen jár el, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerinti meghatalmazás,
- a közös képviselő bejelentése esetén a megválasztásáról szóló közgyűlési határozatot tartalmazó közgyűlési jegyzőkönyv-kivonat.

Eljárási illeték

illetékmentes eljárás

Alapvető eljárási szabályok

A törvényességi felügyeletet gyakorló jegyző ellenőrzi, hogy a társasház:

- alapító okirata, a szervezeti-működési szabályzata és azok módosítása megfelel-e a jogszabályoknak,
- működése, közgyűlési határozata megfelel-e a jogszabályoknak, az alapító okiratnak és a szervezeti-működési szabályzatnak és
- működése megfelel-e a közgyűlési határozatban foglaltaknak.

Ügyintézés határideje

A jegyző az eljárást az arra okot adó körülményről való tudomásszerzéstől számított 30 napon belül, de legfeljebb az eljárásra okot adó körülmény bekövetkezésétől számított egy éves határidőn belül indíthatja meg.

Ha a jegyző nem indít eljárást, a bejelentőt – a bejelentésben foglalt erre irányuló kérelme esetén- az írásbeli bejelentés kézhezvételétől vagy szóbeli bejelentés napjától számított 30 napon belül írásban tájékoztatja az eljárás elmaradásának indokairól.

A jegyző eljárásában nincs helye jogorvoslatnak.

Ügymenet rövid leírása

A jegyző a bejelentést – amennyiben annak jogszabályi feltételei adottak- megvizsgálja. Ha a jegyző nem indít eljárást, a bejelentőt – a bejelentésben foglalt erre irányuló kérelme esetén- az írásbeli bejelentés kézhezvételétől vagy szóbeli bejelentés napjától számított 30 napon belül írásban tájékoztatja az eljárás elmaradásának indokairól.

A jegyző az eljárás megindításáról 3 munkanapon belül, írásban értesíti a közös képviselőt, valamint bejelentőt. A jegyző postai vagy elektronikus úton bekérheti a társasház működésével kapcsolatos iratokat.

Az iratokat a közös képviselő a jegyző értesítésének kézhezvételétől számított 10 munkanapon belül köteles a jegyző rendelkezésére bocsátani. Ha az eljárásra okot adó körülmény mulasztásban nyilvánul meg és a jegyző szükségesnek tartja, a jegyző a közös képviselőt személyesen meghallgathatja, illetve tőle írásbeli nyilatkozatot is kérhet. A jegyző az eljárást jegyzői felhívás kibocsátása nélkül lezárja, ha az ellenőrzés során megállapítja, hogy a társasház törvényes működését sértő körülmény nem, vagy már nem áll fenn.

Ha a jegyző a működés törvénybe ütközését állapítja meg, a társasházat felhívja a működés törvényességének helyreállítására. Ha a társasház a jegyző felhívása alapján a felhívástól számított 60 napon belül a működés törvényességét nem állítja helyre, a jegyző a működés törvényességének helyreállítására vonatkozó bírósági kötelezés érdekében a határidő eredménytelen elteltétől számított 30 napon belül bírósághoz fordulhat. A pert a társasház ellen kell megindítani és a polgári perrendtartásról szóló törvény általános szabályai szerint lefolytatni. A per a társasház címe szerinti járásbíróság hatáskörébe és illetékességébe tartozik.

Az eljárás nem irányulhat a társasház működésének gazdaságossági vagy célszerűségi szempontból való ellenőrzésére!

A törvényességi felügyelet nem terjed ki olyan ügyre, amelyben bírósági vagy hatósági eljárásnak van helye.

A jegyző törvényességi felügyelete nem terjed ki:

- kisebbségben maradt tulajdonos megtámadja a közgyűlési határozatot (ezzel bírósághoz kell fordulnia);
- közös képviselő elleni büntető feljelentés, kártérítési per indítása (szintén bírósági hatáskör)
- a rezsicsökkentéssel kapcsolatos hirdetményekkel összefüggő panaszkezelés;

- A társasházkezelést végző, illetve a közös képviseletet ellátó cég vagy vállalkozó kötelező regisztráció nélkül végzi tevékenységét (ennek ellenőrzését, és a regisztrációt a budapesti, illetve megyei kormányhivatalok járási hivatalainál lehet kérni);
- mindenféle egyéb, így a társasházban végzett zajos tevékenység, szomszédviták, az állattartási problémák; ezeket illetően hatósági eljárást kell, illetve lehet kezdeményezni az illetékes polgármesteri hivataloknál).

Felhívjuk a Társasházak és a lakosság figyelmét, hogy a jegyző törvényességi felügyelete tehát kizárólag a társasház belső szabályzatainak ellenőrzésére, illetve a társasház működésének, határozatainak és a legfőbb döntéshozó szerv határozatainak törvényességi ellenőrzéseire terjed ki, azaz arra, hogy azok megfelelnek-e a jogszabályoknak és a társasház szabályzatainak.

Azok a társasházi ügyek, amelyeknek tárgya a közös képviselővel, az intézőbizottsággal vagy a számvizsgáló bizottsággal kialakult személyes jellegű konfliktus eldöntése, továbbra sem tartoznak a törvényességi felügyeleti illetve jegyzői hatáskörbe.

Csökliné dr. Valler Mária jegyző s.k.