



BUDAPEST FŐVÁROS XVIII. KERÜLET PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMREI
POLGÁRMESTERI HIVATAL 1184 BUDAPEST ÜLLŐI ÚT 400.

CÍMZETES FŐJEGYZŐ

TÁJÉKOZTATÓ A TÁRSASHÁZAK TÖRVÉNYESSÉGI FELÜGYELETÉT ELLÁTÓ JEGYZŐ HATÁSKÖRÖKRŐL

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 27/A. §-a alapján 2014. február 01. napjától a társasház működésének, a társasház szerveinek és e szervek működésének törvényességi felügyeletét a jegyző látja el.

A jegyző társasházak feletti törvényességi felügyeletének eljárási szabályairól szóló 155/2015. (VI.25.) Korm. rendelet – mely 2015. július 1. napjától hatályos – szabályozza, hogy a felügyeleti eljárásban a jegyző **elsősorban azt ellenőrzi, hogy az adott társasház működése összhangban van-e a törvényi előírásokkal**, vagyis:

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

A jegyző az eljárás során bekérheti, vagy a helyszínen megtekintheti a társasház működésével kapcsolatos iratokat, a közös képviselőt személyesen meghallgathatja, illetve tőle írásbeli nyilatkozatot kérhet, helyszíni ellenőrzés tarthat.

A jegyző **írásbeli felhívást** bocsát ki amennyiben megállapítja, hogy:

- ⊗ a társasház alapító okirata, szervezeti-működési szabályzata, belső szabályzatai, illetve azok módosításai nem felelnek meg a jogszabályoknak és a létesítő okiratnak, illetve
- ⊗ a társasház működése, határozatai, a legfőbb szerv döntései nem felelnek meg a jogszabályoknak, a létesítő okiratnak vagy az egyéb belső szabályzatoknak.

Amennyiben a társasház működésének törvényessége másképpen nem biztosítható, a jegyző törvényességi ellenőrzési jogkörében eljárva keresettel a bírósághoz fordulhat.

A törvényességi felügyelet NEM TERJED ki az olyan ügyre, amelyben bírósági, hatósági eljárásnak van helye. Az eljárás NEM IRÁNYULHAT továbbá a társasház működésének gazdaságossági vagy célszerűségi szempontból való ellenőrzésére.

A fentiek alapján a felügyelet tehát NEM TERJED ki például az alábbi esetekre:

- ⊗ kisebbségben maradt tulajdonos megtámadja a közgyűlési határozatot (ezzel bírósághoz kell fordulnia)
- ⊗ közös képviselő elleni büntetőfeljelentés, kártérítési per indítása (szintén bírósági hatáskör)
- ⊗ a rezsicsökkentéssel kapcsolatos hirdetményekkel összefüggő panaszkezelés (ez Budapest Főváros Kormányhivatala Fogyasztóvédelmi Osztályának kompetenciája)
- ⊗ a társasházkezelést végző, illetve a közös képviselőt 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.

A JEGYZŐI HATÁSKÖRBE TARTOZÓ TÁRSASHÁZAK TÖRVÉNYESSÉGI FELÜGYELETI ELJÁRÁSOKKAL KAPCSOLATOS SZABÁLYOK:

Az eljárás lefolytatására a **társasház címe** szerint illetékes jegyző jogosult. **A jegyző azonban nem vehet részt olyan eljárásban, amelyben az adott önkormányzat – pl. valamely gazdálkodó szervezetén keresztül – társasházi tulajdonostárként, társasházkezelőként vagy közös képviselőként érintett.** Ilyenkor a megfelelő fővárosi vagy megyei kormányhivatal más jegyzőt jelöl ki az eljárás lefolytatására.

A jegyző köteles az eljárást hivatalból megindítani, ha az eljárásra okot adó körülményről, problémáról hivatalból vagy bejelentés alapján tudomást szerez.

Az eljárás **megindítására rendelkezésére álló idő:** az eseményről történő tudomásszerzéstől számított 30 nap, de legfeljebb az esemény bekövetkezésétől számított 1 év.

A Kormányrendelet kimondja, hogy ki az, aki bejelentést tehet:

- ⊗ **a társasházi tulajdonostárs, valamint meghatalmazottja**, amennyiben igazolja (30 napnál nem régebbi tulajdoni-lap másolattal) a tulajdonjogát, illetve a meghatalmazás tényét,
- ⊗ **a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke**, amennyiben a megválasztásáról szóló közgyűlési határozatot tartalmazó közgyűlési jegyzőkönyv-kivonattal igazolja a megválasztása tényét.

Az ügyféli minőség igazolása az ügyfél kötelezettsége, amelyet a bejelentéssel egyidejűleg kell megtennie.

Végezetül fontos ismételten hangsúlyozni, hogy 2015. július 1-jétől társasházi törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását csak az adott társasházban tulajdonnal rendelkező, vagy tulajdonos meghatalmazottja, illetve a közös képviselő és az intézőbizottság elnöke kérheti.