



BUDAPEST FŐVÁROS I. KERÜLET BUDAVÁRI POLGÁRMESTERI HIVATAL
VÍZIVÁROS – VÁR – KRISZTINAVÁROS – TABÁN - GELLÉRTHEGY

Ügyfélszolgálati Iroda

TÁJÉKOZTATÓ A JEGYZŐ TÁRSASHÁZAK FELETTI TÖRVÉNYESSÉGI FELÜGYELETÉNEK ELJÁRÁSI SZABÁLYAIRÓL

A társasházak törvényességi felügyeletének hatályos szabályait a *társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény* (továbbiakban: Tht.) 27/A. §-a és a *jegyző társasházak feletti törvényességi felügyeletének eljárási szabályairól szóló 155/2015. (VI. 25.) Korm. rendelet* tartalmazza részletesen.

A társasházak működésének, a társasház szerveinek és e szervek működésének törvényességi felügyeletét a **társasház címe szerint illetékes jegyző** látja el.

A törvényességi felügyeletet gyakorló jegyző hivatalból ellenőrzi, hogy a társasház

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

A törvényességi felügyelet nem terjed ki az olyan ügyre, amelyben bírósági, hatósági eljárásnak van helye. A jegyző nem vehet részt **olyan eljárásban, amelyben az adott önkormányzat társasházi tulajdonostársként, társasházkezelőként vagy közös képviselőként érintett,** ezekben az esetekben a jegyző kizárási kérelmére az illetékes kormányhivatal más kerület jegyzőjét jelöli ki az eljárás lefolytatására. Az eljárás **nem irányulhat a társasház működésének gazdasági vagy célszerűségi szempontból való ellenőrzésére** sem.

A közös képviselő, illetve az intézőbizottság elnöke köteles a jegyzővel együttműködni, a jegyzőt a törvényességi felügyelet lefolytatásához szükséges dokumentumok rendelkezésre bocsátásával, valamint a helyszíni ellenőrzés során a helyszínen is segíteni.

Ha a jegyző a megállapítja, hogy a társasház működése a fenti szempontoknak nem felel 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 per a társasház címe szerinti járásbíróság hatáskörébe és illetékességébe tartozik.

A bíróság a jegyző keresete alapján

- megsemmisítheti** a közgyűlés jogszabálysértő határozatát és szükség szerint **új határozat meghozatalát** rendelheti el,
- a működés törvényességének helyreállítása érdekében **összehívhatja a közgyűlést vagy arra a jegyzőt vagy a számvizsgáló bizottságot jogosíthatja fel,** illetve
- ha a társasház működésének törvényessége a közös képviselő, illetve az intézőbizottság jogsértő magatartása miatt az a) vagy b) pont szerint nem biztosítható - **százezertől ötmillió forintig terjedő, a jogsértés súlyával arányos bírság megfizetésére kötelezheti a közös képviselőt, illetve az intézőbizottság elnökét és tagjait.**

Ha a társasház és a közös képviselő, illetve az intézőbizottság elnöke között érdekellentét áll fenn, a bíróság a társasház képviseletére hivatalból ügygondnokot rendel ki. A kiszabott bírság megfizetésében a társasházat helytállási kötelezettség nem terheli. A kiszabott bírság megfizetéséért az intézőbizottság elnökének és tagjainak felelőssége egyetemleges.

Azok a társasházi ügyek melyeknek a tárgya a közös képviselővel, az intézőbizottsággal vagy a számvizsgáló bizottsággal kialakult elszámolási vitákból erednek vagy más személyes jellegű konfliktusok eldöntésére irányulnak, nem tartoznak a jegyző hatáskörébe. a fenti személyekkel szembeni kártérítési igények bíróság előtt

érvényesíthetőek, polgári peres úton, de a közvetítői tevékenységről szóló 2002. évi LV törvény rendelkezései alapján közvetítői eljárás is kezdeményezhető.

A törvényességi felügyeleti eljárás főszabály szerint **hivatalból** indul, de megalapozhatja **bejelentés** is. A bejelentés **illetékmentes** (nem kérelem!!!). **Bejelentéssel kizárólag társasházi tulajdonostárs és meghatalmazottja, valamint a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke élhet.**

A bejelentéssel egyidejűleg kötelezően csatolandó iratok/dokumentumok – a bejelentő személyétől függően:

- a) tulajdonos: nem hiteles és 30 napnál nem régebbi tulajdonilap-másolata, illetve a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerinti meghatalmazás, amennyiben nem személyesen jár el,
- b) közös képviselő/intézőbizottság elnöke: megválasztásáról szóló közgyűlési határozatot tartalmazó közgyűlési jegyzőkönyv/kivonat
- c) jogszabálysértést megalapozó dokumentumok (amennyiben rendelkezésre állnak).

Ha a bejelentő a jogszabálysértést igazolja és a bejelentés alapján az eljárásra okot adó körülmény fennállása valószínűsíthető, a jegyző az eljárást az arra okot adó körülményről való tudomásszerzéstől számított 30 napon belül, de legfeljebb az eljárásra okot adó körülmény bekövetkezésétől számított egyéves határidőn belül megindítja. Az eljárás jogvesztő határidőn túl is megindítható, ha az eljárásra okot adó körülmény folyamatosan fennáll, vagy a közgyűlési határozat végrehajtását érintő mulasztásban nyilvánul meg.

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

Budapest, 2016. november

Ügyfélszolgálati Iroda

Jogszabályi háttér:

- a jegyző társasházak feletti törvényességi felügyeletének eljárási szabályairól szóló 155/2015. (VI. 25.) Korm. rendelet
- a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény
- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény
- a közvetítői tevékenységről szóló 2002. évi LV. törvény