

Társasházi törvényességi felügyeleti eljárás

A jegyző társasházak felett gyakorolt törvényességi felügyeletével kapcsolatos szabályokat a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, és a jegyző társasházak feletti törvényességi felügyeletének eljárási szabályairól szóló 155/2015. (VI.25.) Korm. rendelet tartalmazza.

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Jegyzője törvényességi felügyeleti eljárás keretében jogosult eljárni, amely az alábbiak szerint kérelmezhető:

A jegyző társasházak feletti törvényességi felügyeletének eljárási szabályairól szóló 155/2015. (VI.25.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm.rend.) 4. § (2)-(3) bekezdései értelmében bejelentéssel

- a) a társasházi tulajdonostárs, valamint
- b) a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke élhet.

A bejelentés során a tulajdonostárs helyett meghatalmazott is eljárhat.

A Korm.rend. 4. § (4) bekezdése szerint a társasházi tulajdonostárs bejelentő vagy meghatalmazottja legalább nem hiteles és 30 napnál nem régebbi tulajdonilap-másolat, illetve a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerinti meghatalmazás benyújtásával igazolja eljárási jogosultságát.

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 többek között:

- az olyan ügyre, melyben bírósági, hatósági eljárásnak van helye,
- a társasház működésének gazdaságossági vagy célszerűségi szempontból való ellenőrzésére,
- a közös képviselő tevékenységének, megbízatásának, díjazásának felülvizsgálatára,
- közgyűlési határozat megalkotására,
- közgyűlés összehívására vagy levezetésére,
- közgyűlési határozat megváltoztatására vagy érvénytelenségének megállapítására,
- közös képviselő leváltására, kinevezésére,
- közös költséggel, vagy a társasház pénzügyi problémáival kapcsolatos kérdések vizsgálatára,
- a közös képviselő és a tulajdonostársak közötti személyes ellentétek feloldására.

A törvényességi felügyeleti eljárás megindítása:

Bejelentéssel

- a társasházi tulajdonostárs, valamint
- a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke élhet.

Az eljárás megindításához szükséges dokumentumok:

- írásbeli kérelem (a probléma leírása, a vizsgálni kért ügy/ek összefoglalása)
- 30 napnál nem régebbi (legalább nem hiteles) tulajdoni lap másolata
- bejelentő elérhetősége (név és pontos cím)
- közös képviselő/intézőbizottság adatai (név és pontos cím)

A benyújtás módja:

- hivatali kapu (ügyfélszolgálat) - KRID: 557516156
- postai úton (Jegyzőnek vagy a Jogi és Testületi Osztálynak címezve)
- személyesen az Ügyfélszolgálati irodán

Amennyiben a kérelem a jogszabályi feltételeknek megfelel, a jegyző az eljárást lefolytatja. Ennek eredményeképpen az alábbi döntések születhetnek:

- 1) A jegyző az eljárást felhívás kibocsátása nélkül lezárja, ha az ellenőrzés során megállapítja, hogy a társasház törvényes működését sértő körülmény nem, vagy már nem áll fenn. Az eljárás lezárásáról a jegyző a közös képviselőt és a bejelentőt írásban tájékoztatja.
- 2) A jegyző írásbeli felhívást bocsáthat ki, melyben 60 napos határidő tűzésével felhívja a társasházat a törvényes működés 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 Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés a) pontja összeférhetetlenségi okként megállapítja, hogy a jegyző nem vehet részt abban az eljárásban, amelyben a jegyző illetékességi területén működő helyi önkormányzat, képviselő-testület, azok szerve vagy érdekeltségi körébe tartozó gazdálkodó szervezet társasházi tulajdonostársként az eljárás érintettje.

Ebben az esetben a benyújtott kérelem Budapest Főváros Kormányhivatala részére továbbításra kerül, majd ezt követően a Kormányhivatal egy másik budapesti kerület jegyzőjét jelöli ki az eljárás lefolytatására, amelyről a bejelentő írásbeli tájékoztatást kap.

Az eljárás lefolytatására fenti jogszabályok nem állapítanak meg határidőt.

Továbbá felvetett kérdéseivel kapcsolatban az ingyenes jogsegély szolgálat igénybevételére is lehetőség van, melyet [REDACTED] Ügyvédnö lát el, minden kedden és csütörtökön, 16:00 és 18:00 óra között, a 1073 Budapest, Erzsébet körút 6. szám alatti épületben. A szolgáltatás előzetes bejelentkezéshez kötött, amelyre az alábbi telefonszámon van lehetőség: +36/1-462-3306 (név, lakcím telefonszám és az ügy jellegének rövid megadásával).