

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 szülehetnek:

- 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 dr. Szentestóth Györgyi 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 telefonszámom van lehetőség: +36/1-462-3306 (név, lakcím telefonszám és az ügy jellegének rövid megadásával).

