



Tájékoztató a társasházak törvényességi felügyeleti eljárásáról

Budapest Főváros I. kerület Budavári Polgármesteri Hivatal Igazgatási Iroda

Postai cím: 1276 Budapest, Pf. 1198
Ügyfélfogadási cím: 1014 Budapest Kapisztrán tér 1.
Telefonszám: +36-1-458-3075, +36-1-458-3087
KRID: IKERPMH

Felettes, felügyeleti szerv: Budapest Főváros Kormányhivatala

Cím: 1056 Budapest, Váci utca 62-64.
Postacím: 1364 Bp., Pf.: 234
Telefon: +36-1-485-6905, +36-1-235-1769
E-mail: hatosag@bfkh.gov.hu

Illetékesség: A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 27/A. § (1) bekezdése értelmében a társasház működésének, a társasház szerveinek és e szervek működésének törvényességi felügyeletét a társasház helye szerinti illetékes jegyző látja el. Más kerületben fekvő társasház esetében a jegyző kizárólag Budapest Főváros Kormányhivatal kijelölése alapján járhat el.

Illeték: A törvényességi felügyeleti eljárás illetékmentes eljárás.

Az eljárás tárgya: A törvényességi felügyeletet gyakorló jegyző hivatalból, vagy bejelentésre azt ellenőrzi, hogy az adott 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 jegyző társasházak feletti törvényességi felügyeletének eljárási szabályairól szóló 155/2015. (VI. 25.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) kimondja, hogy a jegyző köteles az eljárást hivatalból megindítani, ha az eljárásra okot adó körülményről hivatalból vagy bejelentés alapján tudomást szerez. 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 indíthatja meg.

Az eljárás a fentiekben meghatározott jogvesztő határidőn túl is megindítható, ha

- ❖ az eljárásra okot adó körülmény folyamatosan fennáll,
- ❖ vagy a közgyűlési határozat végrehajtását érintő mulasztásban nyilvánul meg.





A törvényességi felügyelet nem terjed ki az olyan ügyekre:

- ❖ amelyben bírósági vagy hatósági – **így különösen közigazgatási hatósági, fogyasztóvédelmi, rendőrségi** – eljárásnak lenne helye, illetve
- ❖ nem irányulhat a társasház működésének gazdaságossági vagy célszerűségi szempontból való vizsgálatára.

A jegyző törvényességi felügyeleti jogkörében nem vizsgálja a közös képviselő tevékenységét, megbízását, díjazását, nincs joga a jegyzőnek a közgyűlési határozat megváltoztatására vagy érvénytelenségének megállapítására, a közös képviselő leváltására, kinevezésére, a közös költséggel vagy a társasház pénzügyi problémáival kapcsolatos kérdések ellenőrzésére.

A jegyző törvényességi felügyeleti jogosultsága nem terjed ki továbbá az alábbi ügyekre:

- ❖ az egyéni jog- vagy érdeksérelem orvoslására;
- ❖ a tulajdonostársak egymás közötti vitájára, amelyre tekintettel birtokvédelmi eljárásnak lehet helye;
- ❖ közös képviselővel (intézőbizottsággal), számvizsgáló bizottsággal fennálló személyes konfliktus eldöntésére;
- ❖ volt közös képviselővel történő elszámolásra, iratok kiadatására, amivel kapcsolatban bírósághoz lehet fordulni;
- ❖ társasházi közös tulajdon zavaró használatára, amire tekintettel birtokvédelmi eljárásnak lehet helye;
- ❖ közös képviselő elleni büntetőfeljelentés vagy kártérítési per indítására, mivel ez bírósági vagy rendőrségi hatáskörbe tartozik;
- ❖ elszámolási vitákra, amelyek bírósági hatáskörbe tartoznak;
- ❖ számviteli előírásoknak meg nem felelő könyvelés vizsgálatára, amely szabálysértési eljárás, büntetőeljárás vagy kártérítési per tárgya lehet;
- ❖ rezsicsökkentést érintő hirdetésekkel kapcsolatos panaszkezelésre mely a fogyasztóvédelmi hatóság hatáskörébe tartozik;
- ❖ a közös képviseletet ellátó vagy társasházkezelést üzletszerűen végző cég regisztráció nélküli tevékenység végzésére;
- ❖ építésügyi kérdésekre, a társasházat érintő felújítási, karbantartási munkákra, azok szükségességére vonatkozó ügyek vizsgálatára;
- ❖ kamerarendszer felszerelésével és működtetésével összefüggő ügyekre, hiszen itt a Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság eljárásának van helye;
- ❖ állattartási vagy szomszédviták, illetve zajos tevékenység tárgyában, az ügyben illetékes szerveknél való hatósági eljárás kezdeményezése a megoldás.





Az eljárás menete:

Bejelentéssel a társasházi tulajdonostárs, valamint a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke (a továbbiakban együtt: közös képviselő) élhet. A bejelentés során a tulajdonostárs helyett meghatalmazott is eljárhat. A bejelentő tulajdonosi minőségét legalább nem hiteles és 30 napnál nem régebbi tulajdonilap-másolat, illetve a meghatalmazott e minőségét a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerinti meghatalmazás; a közös képviselő e minőségét a megválasztásáról szóló közgyűlési határozatot tartalmazó közgyűlési jegyzőkönyv-kivonat bejelentéssel egyidejűleg történő benyújtásával igazolja. Ha a bejelentő a fentieket igazolja és a bejelentés alapján az eljárásra okot adó körülmény fennállása valószínűsíthető, a jegyző az eljárást megindítja. Ha a jegyző a fentiek alapján nem indít eljárást, a bejelentőt – kérelme esetén – az írásbeli bejelentés kézhezvételétől, vagy a szóbeli bejelentés napjától számított 30 napon belül írásban tájékoztatja az eljárás elmaradásának indokairól.

Bejelentést írásban

- ❖ papír alapon postai úton vagy az Ügyfélszolgálaton személyes átadással,
- ❖ elektronikus úton E-papír szolgáltatással ügyfélkapu vagy cégkapu azonosítással

lehet tenni.

Gazdálkodó szervezet és jogi képviselő az elektronikus ügyintézésről szóló törvény szerint csak elektronikus úton tehet bejelentést.

Nem lehet bejelentést tenni személyesen szóban, telefonon vagy e-mailen, és az ügy jellege miatt személyes ügyfélfogadásra – a bejelentés személyes benyújtásán túlmenően az Ügyfélközpontban – nincs lehetőség!

A bejelentés tartalma:

- ❖ a bejelentő neve, címe,
- ❖ a társasház címe, helyrajzi száma,
- ❖ közös képviselő, intéző bizottság elnökének neve, címe,
- ❖ a probléma leírása
- ❖ nyilatkozat a hatlakásos vagy kevesebb, mint hatlakásos társasház esetében, hogy a Tht. alapján működik-e

A bejelentés mellé egyidejűleg csatolni szükséges

- ❖ a tulajdonos vagy tulajdonostárs kérelmező esetén a tulajdonjogát igazoló legalább nem hiteles és 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap- másolatot;





- ❖ a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke kérelmező esetén a megválasztásáról szóló közgyűlési határozatot tartalmazó közgyűlési jegyzőkönyv kivonatát;
- ❖ tulajdonos vagy a tulajdonostárs által meghatalmazott esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerinti meghatalmazást és a meghatalmazó tulajdonjogát igazoló legalább nem hiteles és 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap- másolatot;
- ❖ a jogsértés valószínűsíthetőségét megalapozó dokumentumokat (pl.: közgyűlési határozat, jegyzőkönyv, SZMSZ)

A hatóság nem segíthet a bejelentés megfogalmazásában, ennek érdekében ügyvédhez lehet fordulni. Aki a vagyoni-jövedelmi viszonyai alapján erre rászorul, az jogi segítségnyújtást kérhet a Kormányhivatalnál (bővebb információ: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/budapest/megye/jogi-segitesnyujtas-es-partfogo-ugyvedi-kepviselet>).

Az eljárás célja, jellege: A törvényességi felügyeleti eljárás célja a Társasház törvényes működésének helyreállítása. Az eljárás során a jegyző a közös képviselőtől bekért iratok alapján ellenőrzi, hogy a társasház működése megfelel-e jogszabályban foglaltaknak.

A Korm. rendelet 4. § (5) bekezdése alapján, ha a bejelentő jelen rendelet 4. § (2) és a (3) bekezdésében foglaltakat igazolja és a bejelentés alapján az eljárásra okot adó körülmény fennállása valószínűsíthető, a jegyző az eljárást megindítja.

A jegyző az eljárás megindításáról 3 munkanapon belül, írásban értesíti a közös képviselőt, valamint a bejelentőt.

Az eljárás megindítását követően a jegyző a Társasház közös képviselőjével tartja a kapcsolatot, a bejelentőt ezután jogszabályi előírás alapján csak az eljárás lezárásáról vagy megszüntetéséről kell értesíteni.

Az eljárás lefolytatására a jogszabály nem ír elő határidőt, az eljárás mindaddig folytatható, amíg azt a Jegyző szükségesnek tartja.

A Jegyző az eljárás során postai vagy elektronikus úton bekérheti, vagy a helyszínen megtekintheti a társasház működésével kapcsolatos iratokat. Az iratokat a közös képviselő a jegyző értesítésének kézhezvételétől számított 10 munkanapon belül köteles a jegyző rendelkezésére bocsátani. A közös képviselőnek a fentiek szerinti időtartamon belül a jegyzőhöz eljuttatott, indokolással ellátott írásbeli kérelmére az iratok benyújtására rendelkezésre álló időtartam egy alkalommal, 10 munkanappal meghosszabbítható.

A közös képviselő a hatósággal köteles együttműködni, ellenkező esetben a jegyző a közös képviselő ellen pert indíthat.





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 kérhet.

A jegyző az eljárásra okot adó körülmény fennállását a helyszínen is ellenőrizheti. A helyszíni ellenőrzés során a jegyző a társasház közös tulajdonba tartozó épületrészeibe beléphet, ott az eljárással összefüggő bármely iratot, tárgyat vagy munkafolyamatot megvizsgálhat, az ott tartózkodó személytől tájékoztatást, felvilágosítást kérhet, valamint az ellenőrzés dokumentálása céljából a helyszínről, a megvizsgált iratokról, tárgyakról képfelvételt készíthet.

Ha a jegyző a működés Tht. 27/A. § (2) bekezdésébe ütközését állapítja meg, a társasházat felhívja a működés törvényességének helyreállítására. /A hatóság a bejelentőt a törvényességi felhívásról nem értesíti, hiszen annak közlését követő 3 napon belüli, a társasházban történő kifüggesztése és ezáltal a tulajdonostársak tájékoztatása a Korm. rendelet 14.§ (3) bekezdése szerint a közös képviselő feladata.

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 2016. évi CXXX. törvény általános szabályai szerint lefolytatni. A per a társasház címe szerinti járásbíróság hatáskörébe és illetékességébe tartozik.

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. Ha új körülmény merül fel, a jegyző a társasház korábban már vizsgált intézkedését új törvényességi felügyeleti eljárás keretében ismételt vizsgálat alá vonhatja.

Ha a jegyző az eljárás alapján a társasház működésének Tht. 27/A. § (2) bekezdésébe ütközését állapítja meg, a Tht. 27/A. § (4) bekezdésének megfelelően írásbeli felhívást (a továbbiakban: felhívás) bocsát ki.

A jegyző az eljárást megszünteti, ha megállapítja, hogy a társasház

- ❖ a felhívásban foglaltaknak megfelelően a törvényes működését helyreállította, vagy
- ❖ törvényes működését sértő körülmény már nem áll fenn.

Ha a törvényes működés a közgyűlés határozatával állítható helyre, a társasház törvényes működése akkor állapítható meg, ha a társasház a közgyűlését a felhívástól számított 60 napon belül a Tt. rendelkezéseinek megfelelően megtartotta és a törvényes működést sértő körülmény megszüntetéséhez szükséges határozatot meghozta vagy módosította.

Ha az eljárás a Korm. rendelet 17. § (1) bekezdésében foglaltak szerint nem szüntethető meg, a jegyző a Tht. 27/A. § (4) bekezdésének megfelelően bírósághoz fordulhat.





Jogorvoslat: A jegyző előtti törvényességi felügyeleti eljárásban a jegyző által kibocsátott törvényességi felhívással, a jegyző eljárást lezáró, megszüntető döntésével szemben nincs helye jogorvoslatnak.

Az eljárás során alkalmazandó jogszabályok:

- ❖ A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény
- ❖ A jegyző társasházak feletti törvényességi felügyeletének eljárási szabályairól szóló 155/2015. (VI.25.) Korm. rendelet
- ❖ Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény kizárólag az adatkezelés vonatkozásában

