

Tájékoztató

a társasházak működésének törvényességi felügyeletéről

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 27/A. §-a szerint 2014. február 1. napjától a társasház működésének, a társasház szerveinek és e szervezetek működésének törvényességi felügyeletét a jegyző látja el, **kivéve** az olyan ügyeket, amelyekben bírósági, hatósági eljárásnak van helye.

Alkalmazott jogszabályok: a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.), a jegyző társasházak feletti törvényességi felügyeletének eljárási szabályairól szóló 155/2015. (VI. 25.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet).

1. Az eljárás megindítása:

- a) Hivatalból vagy bejelentés alapján [Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése].
- b) Bejelentéssel a társasházi tulajdonostárs, valamint a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke élhet [Korm. rendelet 4. §-a].
- c) Ha a bejelentő tulajdonostárs, **az indokolt bejelentéshez mellékelnie kell:**
 - ca) legalább nem hiteles és 30 napnál nem régebbi tulajdonilap-másolatot,
 - cb) a rendelkezésére álló okiratokat vagy azok másolatát, valamint
 - cc) amennyiben más tulajdonostárs képviselőjében is eljár, a bejelentéssel egyidejűleg csatolnia kell a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerinti meghatalmazást [Korm. rendelet 4. §-a].

2. A törvényességi felügyelet gyakorlásának körében a jegyző azt ellenőrzi, hogy a társasház:

- a) alapító okirata, szervezeti-működési szabályzata és azok módosítása megfelel-e a jogszabályoknak,
- b) működése, közgyűlési határozata megfelel-e a jogszabályoknak, az alapító okiratnak és szervezeti-működési szabályzatnak, és
- c) működése megfelel-e a közgyűlési határozatokban foglaltaknak [Tht. 27/A. § (2) bekezdés a), b és c) pontja].

3. Amennyiben a jegyző azt állapítja meg, hogy a társasház működése a fenti feltételeknek nem felel meg:

- a) Felhívja a társasházat a törvényes működés helyreállítására [Tht. 27/A. § (4) bekezdése, Korm. rendelet 13. §-a].
 - aa) Amennyiben a törvényes működés a közgyűlés határozatával állítható helyre, a jegyző a működést sértő körülmény megszüntetéséhez szükséges határozat meghozatalára vagy módosítására kötelezheti a társasházat [Tht. 42. § (1) bekezdése, Korm. rendelet 17. § (3) bekezdése].
- b) Amennyiben a társasház a felhívástól számított 60 napon belül a működés törvényességét nem állítja helyre, a jegyző a határidő eredménytelen elteltétől számított 30 napon belül a bíróságon pert indíthat a társasház ellen [Tht. 27/A. § (4) bekezdése].
- c) A bíróság:
 - ca) megsemmisítheti a közgyűlés határozatát, és szükség szerint új határozat meghozatalát rendelheti el,



- cb) a működés törvényességének helyreállítása érdekében összehívhatja a közgyűlést, vagy arra a jegyzőt vagy a számvizsgáló bizottságot jogosíthatja fel, illetve
- cc) ha a társasház működésének törvényessége a közös képviselő, illetve az intézőbizottság jogsértő magatartása miatt az előző pontok szerint nem biztosítható, százezertől ötmillió forintig terjedő bírság megfizetésére kötelezheti a közös képviselőt, illetve az intézőbizottság elnökét és tagjait [Tht. 27/A. § (5) bekezdése].

4. Nem tartoznak a törvényességi felügyeleti eljárás körébe:

- a) a közgyűlés határozata érvénytelenségének megállapítása, amely a bíróság hatáskörébe tartozik,
- b) azok a társasházi ügyek, amelyeknek tárgya a társasházi közgyűlés valamely döntésének célszerűségi vagy gazdaságossági (elszámolás) vizsgálata [Korm. rendelet 5. §-a],
- c) a közös képviselővel, az intézőbizottság vagy a számvizsgáló bizottság tagjaival szembeni személyes jellegű vita eldöntése,
- d) a Tht. 43/A. §-a szerinti fogyasztóvédelmi eljárás (rezsicsökkentéssel kapcsolatos vita).



Dr. Szabó Krisztián