

A Kormány 155/2015. (VI. 25.) Korm. rendelete a jegyző társasházak feletti törvényességi felügyeletének eljárási szabályairól

A Kormány a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 65. § 2. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

- 1.§**
- (1) A törvényességi felügyeleti eljárás (a továbbiakban: eljárás) megindítására a társasház címe szerint illetékes jegyző jogosult.
 - (2) Az eljárás lefolytatásában nem vehet részt az a személy,
 - a) akinek jogát vagy jogos érdekét az ügy közvetlenül érinti, vagy
 - b) akitől az ügynek tárgyilagos megítélése egyéb okból nem várható.
 - (3) A jegyző nem vehet részt abban az eljárásban, amelyben
 - a) a jegyző illetékességi területén működő helyi önkormányzat, képviselő-testület, azok szerve vagy érdekeltségi körébe tartozó gazdálkodó szervezet társasházi tulajdonostársként, vagy
 - b) a jegyző illetékességi területén működő helyi önkormányzatnak, illetve képviselő-testületnek szerve vagy érdekeltségi körébe tartozó gazdálkodó szervezete közös képviselőként vagy a társasház társasházkezelőjeként az eljárás érintettje.
 - (4) A jegyző a kizárási okról történő tudomásszerzést követő 5 munkanapon belül az ügy iratait – a kizárással kapcsolatos álláspontjával együtt – megküldi az illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal részére.
 - (5) A fővárosi és megyei kormányhivatal az iratok kézhezvételét követő 15 munkanapon belül dönt a kizárásról, szükség esetén – az ügy iratainak megküldésével egyidejűleg – más jegyzőt jelöl ki, továbbá arról is dönt, hogy a már lefolytatott eljárási cselekményeket szükséges-e megismételni.
- 2.§**
- (1) Ha a jegyző az eljárást a 3. § (2) bekezdése szerinti határidőn belül nem indítja meg, az illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal – az arról történő tudomásszerzést követő 15 munkanapon belül – kivizsgálja a mulasztás okát, és a mulasztó jegyzőt az eljárás soron kívüli lefolytatására utasítja. Az 1. § (2) és (3) bekezdésében foglaltak esetén nincs helye az eljárás lefolytatására történő utasításnak.
 - (2) Ha a fővárosi és megyei kormányhivatal által megállapított újabb határidő eredménytelenül telt el, a fővárosi és megyei kormányhivatal az eljárásra határozatával haladéktalanul másik jegyzőt jelöl ki, és ezzel egyidejűleg fegyelmi eljárást kezdeményez a mulasztó jegyző ellen a polgármesternél.
 - (3) A mulasztó jegyző az ügy iratait a fővárosi és megyei kormányhivatalnak az erre irányuló megkeresés kézhezvételétől számított 3 munkanapon belül megküldi. A fővárosi és megyei kormányhivatal az ügy iratait a kijelölt határozattal együtt továbbítja a kijelölt jegyző részére.
 - (4) A kijelölt jegyző vonatkozásában az eljárási határidő a kijelölő határozat és az ügy iratainak átvételét követő napon kezdődik.
 - (5) Ha a határidő utolsó napja olyan nap, amelyen a jegyző által vezetett polgármesteri hivatalnál vagy közös önkormányzati hivatalnál a munka szünetel, a határidő a következő munkanapon jár le.
- 3.§**
- (1) A jegyző köteles az eljárást hivatalból megindítani, ha az eljárásra okot adó körülményről hivatalból vagy bejelentés alapján tudomást szerez.

- (2) 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.
- (3) Az eljárás a (2) bekezdésben meghatározott jogvesztő határidőn túl is megindítható, ha az eljárásra okot adó körülmény
- folyamatosan fennáll, vagy
 - a közgyűlési határozat végrehajtását érintő mulasztásban nyilvánul meg.
- 4.§**
- (1) A jegyző a társasház működésével összefüggésben történt bejelentés esetén a bejelentést megvizsgálja.
- (2) Bejelentéssel
- a társasházi tulajdonostárs, valamint
 - a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke (a továbbiakban együtt: közös képviselő) élhet.
- (3) A bejelentés során a tulajdonostárs helyett meghatalmazott is eljárhat.
- (4) A bejelentő
- a (2) bekezdés a) pontjában és a (3) bekezdésben foglaltakat legalább nem hiteles és 30 napnál nem régebbi tulajdonilap-másolat, illetve a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerinti meghatalmazás,
 - a (2) bekezdés b) pontjában foglaltakat a közös képviselő megválasztásáról szóló közgyűlési határozatot tartalmazó közgyűlési jegyzőkönyv-kivonat bejelentéssel egyidejűleg történő benyújtásával igazolja.
- (5) Ha a bejelentő a (2) és a (3) bekezdésben foglaltakat igazolja és a bejelentés alapján az eljárásra okot adó körülmény fennállása valószínűsíthető, a jegyző az eljárást megindítja.
- (6) Ha a jegyző az (5) bekezdés szerint 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.
- 5.§** Az eljárás nem irányulhat a társasház működésének gazdaságossági vagy célszerűségi szempontból való ellenőrzésére.
- 6.§**
- (1) A jegyző az eljárás megindításáról 3 munkanapon belül, írásban értesíti a közös képviselőt, valamint a bejelentőt.
- (2) Az értesítésnek tartalmaznia kell:
- az ügy tárgyát, iktatási számát, az eljárás megindításának napját,
 - a hivatalból indult eljárásra történő utalást és
 - a közös képviselő esetében a 7. § (1) bekezdése szerinti megkeresést.
- (3) A közös képviselő elérhetőségének megismerése céljából a jegyző szükség esetén megkeresi a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartását kezelő központi szervet, illetve a cégbíróságot.
- 7.§**
- (1) A jegyző az eljárás során postai vagy elektronikus úton bekérheti vagy a helyszínen megtekintheti a társasház működésével kapcsolatos iratokat.
- (2) Az iratokat a közös képviselő a jegyző értesítésének kézhezvételétől számított 10 munkanapon belül köteles a jegyző rendelkezésére bocsátani.
- (3) A közös képviselőnek a (2) bekezdés szerinti időtartamon belül a jegyzőhöz eljuttatott, indokolással ellátott írásbeli kérelmére a (2) bekezdés szerinti időtartam egy alkalommal, 10 munkanappal meghosszabbítható.
- (4) A társasházi alapító okirat és annak módosításai, valamint a szervezeti-működési

szabályzat megismerése érdekében a jegyző az ingatlanügyi hatóságot is megkeresheti.

- 8.§** 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.
- 9.§**
- (1) A jegyző az eljárásra okot adó körülmény fennállását a helyszínen is ellenőrizheti.
 - (2) 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, tárgyokról képfelvételt készíthet.
 - (3) A (2) bekezdésben foglaltak – a tulajdonostárs vagy a külön tulajdonban bentlakó személy hozzájárulását követően – külön tulajdon esetén is alkalmazhatóak.
- 10.§**
- (1) A jegyző az egyes eljárási cselekményekről jegyzőkönyvet készít.
 - (2) A jegyzőkönyv tartalmazza:
 - a) a készítésének helyét, időpontját,
 - b) az eljáró jegyző vagy a nevében és megbízásából eljáró személy megnevezését,
 - c) az ügy tárgyát, ügyiratszámát,
 - d) az ügyre vonatkozó lényeges megállapításokat, az ügy eldöntése szempontjából lényeges körülmények megjelölését.
 - (3) A jegyzőkönyv szükség szerint tartalmazza:
 - a) az ügyre vonatkozó lényeges nyilatkozatot,
 - b) a nyilatkozatot tevő személy nevét, továbbá lakcímét,
 - c) a nyilatkozatot tevő személy, valamint a jegyzőkönyvvezető oldalankénti aláírását.
- 11.§** Az eljárás során az adatkezelésre a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) adatkezelésre vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy ahol a Ket. ügyfelet említ, azon a társasházat, illetve a közös képviselőt kell érteni.
- 12.§**
- (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.
 - (2) Az eljárás lezárásáról a jegyző a közös képviselőt és a bejelentőt írásban tájékoztatja.
 - (3) Ha új körülmény merül fel, a jegyző a társasház korábban már vizsgált intézkedését új törvényességi felügyeleti eljárás keretében ismételt vizsgálat alá vonhatja.
- 13.§** Ha a jegyző az eljárás alapján a társasház működésének társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tt.) 27/A. § (2) bekezdésébe ütközését állapítja meg, a Tt. 27/A. § (4) bekezdésének megfelelően írásbeli felhívást (a továbbiakban: felhívás) bocsát ki, amely tartalmazza
- a) az eljáró szerv nevét, az eljáró ügyintéző nevét és az ügy számát,
 - b) a társasház nevét és címét,
 - c) a társasház közös képviselőjének nevét, lakóhelyét, gazdálkodó szervezet esetén nevét, székhelyét és képviselőjére jogosult személy nevét, lakóhelyét,
 - d) az ügy tárgyának megjelölését,
 - e) a rendelkező részben
 - ea) a kötelezést a törvényes működés helyreállítására,
 - eb) a kötelezettség teljesítése elmaradásának jogkövetkezményeit,
 - f) az indokolásban

- fa) a megállapított tényállást és az annak alapjául szolgáló tényeket, adatokat,
- fb) azokat a jogszabályhelyeket, amelyek alapján a jegyző a felhívást kibocsátotta,
- fc) a jegyző hatáskörét és illetékességét megállapító jogszabályra történő utalást,
- g) a felhívás kibocsátásának helyét és idejét, és
- h) a felhívás kiadmányozójának nevét, aláírását, és az eljáró szerv bélyegzőlenyomatát.

- 14.§** (1) A jegyző a felhívást hivatalos iratként postai úton, személyesen átadott iratként vagy saját kézbesítője útján közli a közös képviselővel.
- (2) A felhívás közlésének napja, amikor a felhívást a közös képviselővel írásban közölték, vagy hivatalos iratként kézbesítették. Ha a postai úton történő kézbesítés azért hiúsul meg, mert a címzett vagy meghatalmazottja úgy nyilatkozik, hogy a küldeményt nem veszi át, az iratot a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni. Ha az irat a jegyzőhöz „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, az iratot – az ellenkező bizonyításáig – a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő 5. munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.
- (3) A közös képviselő a felhívásról annak közlését követő 3 napon belül a társasházban jól látható helyen kifüggesztett hirdetmény formájában értesíti a tulajdonostársakat.
- 15.§** A felhívásban foglaltak teljesítését a jegyző a 7–11. §-ban foglaltak szerint ellenőrzi.
- 16.§** (1) Ha a jegyző a felhívás közlését követően megállapítja, hogy felhívása jogszabályt sért, a felhívást a jegyző a jogszabálysértés tudomására jutásától számított 5 munkanapon belül módosítja vagy visszavonja.
- (2) A felhívás visszavonásáról szóló tájékoztatás, illetve a módosított felhívás közlésére a felhívás közlésére vonatkozó szabályok irányadóak.
- (3) A törvényes működés helyreállítására biztosított 60 napos határidő a módosított felhívás közlését követő napon újratezdődik.
- 17.§** (1) A jegyző az eljárást megszünteti, ha megállapítja, hogy a társasház
- a) a felhívásban foglaltaknak megfelelően a törvényes működését helyreállította, vagy
 - b) törvényes működését sértő körülmény már nem áll fenn.
- (2) Az eljárás megszüntetéséről a jegyző a közös képviselőt és a bejelentőt írásban tájékoztatja.
- (3) 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.
- 18.§** Ha az eljárás a 17. § (1) bekezdésében foglaltak szerint nem szüntethető meg, a jegyző a Tt. 27/A. § (4) bekezdésének megfelelően bírósághoz fordulhat.
- 19.§** Ha a bíróság a jegyzőt jogosította fel a közgyűlés összehívására, a jegyző a döntés jogerőre emelkedésétől számított 15 napon belül a társasházban jól látható helyen kifüggesztett hirdetmény útján gondoskodik a közgyűlés összehívásáról, valamint a hirdetményként kifüggesztett meghívóban megjelöli a közgyűlés összehívásának okát, továbbá azokat a napirendi pontokat és közgyűlési határozati javaslatokat, amelyek megtárgyalása a törvényes működés biztosítása érdekében indokolt.

20.§ Ez a rendelet 2015. július 1-jén lép hatályba.

Orbán Viktor s. k.,
miniszterelnök