

155/2015. (VI. 25.) Korm. rendelet

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 során 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 kijelölt 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

a) folyamatosan fennáll, vagy

b) 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) a társasházi tulajdonostárs, valamint

b) 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) 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,

b) 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:

a) az ügy tárgyát, iktatási számát, az eljárás megindításának napját,

b) a hivatalból indult eljárásra történő utalást és

c) 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, tárgyakról 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. §¹ Az eljárás során az adatkezelésre az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény (a továbbiakban: Ákr.) adatkezelésre vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy ahol az Ákr. 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)² A jegyző a felhívást hivatalos iratként postai úton, személyesen átadott iratként, elektronikusan 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 újrakezdődik.

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.

21. §³ E rendeletnek az egységes elektronikus ügyintézési kialakításával összefüggésben egyes kormányrendeletek módosításáról szóló 477/2016. (XII. 27.) Korm. rendelettel megállapított 14. § (1) bekezdését 2017. december 31-ig csak akkor kell alkalmazni, ha az érintett szerv az elektronikus ügyintézés az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 108. § (2) bekezdése szerint 2018. január 1-jét megelőzően vállalta. Ezen vállalás hiányában 2017. december 31-ig az érintett szerv vonatkozásában az elektronikus kapcsolattartásra e rendelet 2016. december 31-én hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni.