

## Társasházak törvényességi felügyelete

A társasház működésének, a társasház szerveinek és e szervek működésének törvényességi felügyeletét a jegyző látja el.

A jegyző hivatalból, vagy bejelentésre elsősorban azt ellenőrzi, hogy az adott társasház működése összhangban van-e a törvényi előírásokkal:

- a társasház alapító okirata, szervezeti-működési szabályzata, belső szabályzatai, illetve azok módosításai megfelelnek-e a jogszabályoknak és a létesítő okiratnak, illetve
- a társasház működése, határozatai, a legfőbb szerv döntései megfelelnek-e a jogszabályoknak, a létesítő okiratnak vagy az egyéb belső szabályzatoknak.

**A törvényességi felügyelet nem terjed ki** az olyan ügyre, amelyben bírósági, hatósági eljárásnak van helye.

Az eljárás nem irányulhat **továbbá a társasház működésének gazdaságossági vagy célszerűségi szempontból való ellenőrzésére.**

Az eljárás lefolytatására a társasház címe szerint illetékes jegyző jogosult.

**A jegyző köteles az eljárást hivatalból megindítani**, ha az eljárásra okot adó körülményről, problémáról hivatalból vagy bejelentés alapján tudomást szerez.

**Az eljárás megindítására rendelkezésére álló idő:** az eseményről történő tudomásszerzéstől számított 30 nap, de legfeljebb az esemény bekövetkezésétől számított 1 év.

**Bejelentéssel élhetnek:**

- a társasházi tulajdonostárs, valamint meghatalmazottja, amennyiben igazolja tulajdonjogát, illetve a meghatalmazás tényét,
- a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke, amennyiben szintén igazolja a megválasztás tényét.

Az ügyféli minőség igazolása az ügyfél kötelezettsége, amelyet a bejelentéssel egyidejűleg kell megtennie.

A jegyző eljárás során az alábbi cselekményekre jogosult:

- A jegyző bekérheti vagy a helyszínen megtekintheti a társasház működésével kapcsolatos iratokat,
- a közös képviselőt személyesen meghallgathatja, illetve tőle írásbeli nyilatkozatot kérhet,
- helyszíni ellenőrzés tarthat.

**A jegyző írásbeli felhívást bocsát ki amennyiben megállapítja, hogy:**

- a társasház alapító okirata, szervezeti-működési szabályzata, belső szabályzatai, illetve azok módosításai nem felelnek meg a jogszabályoknak és a létesítő okiratnak, illetve
- a társasház működése, határozatai, a legfőbb szerv döntései nem felelnek meg a jogszabályoknak, a létesítő okiratnak vagy az egyéb belső szabályzatoknak.

Amennyiben a társasház működésének törvényessége másképpen nem biztosítható, a jegyző törvényességi ellenőrzési jogkörében eljárva **keresettel a bírósághoz** fordulhat.

**A törvényességi ellenőrzés nem terjed ki azonban olyan ügyekre, amelyekben egyébként bírósági vagy közigazgatási hatósági eljárásnak van helye.**

**A jegyző törvényességi felügyelete nem terjed ki:**

- kisebbségben maradt tulajdonos megtámadja a közgyűlési határozatot (ezzel bírósághoz kell fordulnia)
- közös képviselő elleni büntetőfeljelentés, kártérítési per indítása (szintén bírósági hatáskör)

- a rezsicsökkentéssel kapcsolatos hirdetésekkel összefüggő panaszkezelés (Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Fogyasztóvédelmi Osztályának kompetenciája)
- A társasházkezelést végző, illetve a közös képviseletet ellátó cég vagy vállalkozó kötelező regisztráció nélkül végzi tevékenységét (ennek ellenőrzését, és a regisztrációt a megyei kormányhivatal járási hivatalainál lehet kérni)
- mindenféle egyéb, így a társasházban végzett zajos tevékenység, szomszédviták, az állattartási problémák; ezeket illetően hatósági eljárást kell, illetve lehet kezdeményezni az illetékes polgármesteri hivataloknál

**Vonatkozó jogszabályok:**

- A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény;
- A Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény
- A jegyző társasházak feletti törvényességi felügyeletének eljárási szabályairól szóló 155/2015. (VI.25.) Korm. rendelet.