Társasházak működésének törvényességi felügyelete

Ügyintézés

A társasházak működésének törvényességi felügyeletét a társasház címe szerint illetékes jegyző látja el. A jegyző nem vehet részt az eljárásban amennyiben az önkormányzat társasházi tulajdonostársként, társasházkezelőként vagy közös képviselőként érintett.

Bejelentéssel élhetnek:

- a társasházi tulajdonostárs, valamint meghatalmazottja, ha igazolja tulajdonjogát, illetve a meghatalmazás tényét,
- a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke, ha igazolja a képviseleti jogosultságát.

A fenti jogosultságok igazolása a bejelentő kötelezettsége, amelyet a bejelentéssel egyidejűleg kell megtennie.

Benyújtandó dokumentumok:

1. közös képviselő (vagy intézőbizottság elnöke) kérelmező esetén a megválasztásáról szóló közgyűlési határozatot tartalmazó közgyűlési jegyzőkönyv kivonata
2. tulajdonos kérelmező esetén a tulajdonjogát igazoló 30 napnál nem régebbi, nem hiteles tulajdoni lap
3. meghatalmazott eljárása esetén meghatalmazás (Ptk. szabályai szerint),
4. jogsértés valószínűsíthetőségét megalapozó dokumentumok.

Benyújtás módja

A Társasházak törvényességi felügyeleti eljárásának kezdeményezéséhez **szabad megfogalmazású bejelentés szükséges.**

Bejelentéssel kizárólag írásban, vagy írásbelinek minősülő elektronikus úton a társasházi tulajdonostárs és meghatalmazottja, valamint a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke élhet. Cégek esetén csak cégkapun keresztül.

- **elektronikus úton**
- **vagy a megfogalmazott és aláírt bejelentést és mellékleteit a Edelényi Polgármesteri Hivatalhoz (3780 Edelény, István király útja 52.) benyújtani személyesen nyitvatartási időben, vagy postai úton**

Az eljárás befejezése

Ha a hatóság az eljárás alapján a társasház működésének a Tht. 27/A. § (2) bekezdésébe ütközését állapítja meg, **törvényességi felhívást bocsát ki**, amelyben a társasházat **kötelezi a törvényes működés helyreállítására**. Erről a bejelentő nem kap külön értesítést. A felhívást a közös képviselőnek kell 3 napon belül a társasházban jól látható helyen kifüggesztenie, és így értesítenie a tulajdonostársakat. A társasháznak 60 napja van a felhívásban foglaltak teljesítésére. A felhívásra – erre vonatkozó jogszabályi rendelkezés hiányában – **nem lehet észrevételt tenni**.

A hatóság 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 hatóság a közös képviselőt és a bejelentőt írásban tájékoztatja.

A hatóság **az eljárást megszünteti**, ha megállapítja, hogy a társasház

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

Az eljárás megszüntetéséről a hatóság a közös képviselőt és a bejelentőt írásban tájékoztatja.
Amennyiben a hatóság pert indít, az eljárás **a bíróság jogerős határozatával zárul.**

Eljárás illetéke
Az eljárás illetékmentes

Eljáró szervezeti egység
Edelényi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője
Edelényi Közös Önkormányzati Hivatal – Hatósági Osztály
3780 Edelény, istváni király útja 52.
Telefon: +36 48/524-100
Hivatali Kapu:
Rövid név: EDELENY
KRID azonosító: 650216114

Illetékességi terület
Edelény város közigazgatási területe

Ügyintézési határidő
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 az előbbiek szerinti jogvesztő határidőn túl is megindítható, ha az eljárásra okot adó körülmény folyamatosan fennáll, vagy a közgyűlési határozat végrehajtását érintő mulasztásban nyilvánul meg.
A jegyző az eljárás megindításáról 3 munkanapon belül, írásban értesíti a közös képviselőt, valamint a bejelentőt.
Az iratokat a közös képviselő a jegyző értesítésének kézhezvételétől számított 10 munkanapon belül köteles a jegyző rendelkezésére bocsátani. A közös képviselőnek a jelzett időtartamon belül a jegyzőhöz eljutatott, indokolással ellátott írásbeli kérelmére az időtartam egy alkalommal, 10 munkanappal meghosszabbítható.
A jegyző – amennyiben nem vehet részt az eljárásban – a kizárási okról történő tudomásszerzést követő 5 munkanapon belül az ügy iratait − a kizárással kapcsolatos álláspontjával együtt − megküldi az illetékes megyei kormányhivatal részére.
A 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

Felettes szerv/jogorvoslat
A **törvényességi felügyeleti eljárás nem minősül** az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény szerinti **közigazgatási eljárásnak**, így a törvényességi felhívás, az eljárás felhívás kibocsátása nélküli lezárása vagy az eljárás megszüntetése ellen nincs helye közigazgatási jogorvoslatnak.

Ha a felhívás kibocsátását követően (az abban előírt határidőig) a társasház működésének törvényessége nem állt helyre, a jegyző törvényességi ellenőrzési jogkörében eljárva keresettel a bírósághoz fordulhat.

Az eljárás jogi alapja

- 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. rend.)
- Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.)