

2025. május 01. - Fontos határidő a társasházak számára!

A társasházakról szóló 2003. évi XCCCIII. törvény 2024. október 01. napján hatályba lépett módosítása értelmében a közösség ügyintézését ellátó tisztségviselő (azaz a közös képviselő vagy intézőbizottság esetében az intézőbizottság elnöke) köteles-e minőségét és adatait az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni. Ezen kötelezettség teljesítésére nyitva álló határidő 2025. május 01. napja.

Az új szabályozás célja alapvetően az átláthatóság növelése, a társasház érintő ügyekben történő kommunikáció és kapcsolattartás megkönnyítése azzal, hogy az ingatlan-nyilvántartás a társasház ügyeiért felelős személy adatait és elérhetőségeit naprakészen tartalmazza. A közös képviselő (intézőbizottság elnöke) adatai a társasház ún. törzslapjára kerülnek bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásában, így az bárki számára hozzáférhető információvá válik.

A nyilvántartásba vételi kötelezettség valamennyi társasházra terhel, függetlenül annak méretétől.

A bejelentési kötelezettség elmaradása nem eredményezi a tisztség megszűnését, azonban a harmadik személyekkel szembeni képviselői lehetőséget megszünteti, így nem lesz a társasház-közösség nevében jogszerűen nyilatkozattételre jogosult személy. Ez pedig számos problémát vehet fel a társasház működésében, hiszen ha a társasház nem tud érvényes jognyilatkozatot tenni (tegyük fel például egy hatósági eljárásban), az kár (pl. bírság) felmerülését is eredményezheti végső soron a társasház működésében.

A nyilvántartásba vétel iránti eljárást a közös képviselőnek/intézőbizottság elnökének szükséges lefolytatnia, oly módon, hogy jogi képviselő útján kezdeményezi a földhivatalnál a jogszabályban előírt adatok nyilvántartásba vételét az előírt formalitásokat (pl. ügyvédi ellenjegyzés) is tartalmazó közgyűlési jegyzőkönyv benyújtása útján. A nyilvántartásba kerülő adatok, melyeket a közgyűlési döntésben is szükséges feltüntetni, a következők:

- a tisztséget betöltő neve, lakcíme, szervezeti képviselő esetén neve, székhelye, nyilvántartási száma
- a tisztség keletkezése és megszűnése időpontja,
- a képviselő elérhetősége, szervezeti képviselő esetében kötelezően, magánszemély képviselő esetében pedig csak annak hozzájárulásával.

A fenti adatokban történő változást a nyilvántartásban is átvezetni szükséges azok naprakészen tartása céljából.

Amennyiben a tisztséget betöltő megválasztására még nem került sor, úgy értelemszerűen ezen adatokat a közgyűlési jegyzőkönyvben (vagy jegyzőkönyv kivonatban) fel lehet és kell is tüntetni, azt pedig ügyvédi ellenjegyzéssel ellátni.

De mi a teendő akkor, ha a tisztséget betöltő megválasztására korábban már sor került, ugyanakkor a közgyűlési jegyzőkönyv nem tartalmaz minden, a fenti jogszabály-módosítással előírt alaki és tartalmi feltételt? Ebben az esetben nincs szükség a korábban megválasztott tisztségviselő újraválasztására,



KOVÁCS RÉTI SZEGHEŐ
ÜGYVÉDI IRODA

ugyanakkor a hiányzó alaki és tartalmi kellékeket pótolni szükséges. A Budapest Fővárosi Kormányhivatal Földhivatali Osztálya a Budapesti Ügyvédi Kamara részére megküldött állásfoglalásában jó megoldásnak tartja az alábbiakat: „a rendelkezésre nem álló, vagy alakilag nem megfelelő jegyzőkönyv esetén érdemes a kérelemhez és a közgyűlési jegyzőkönyvhöz egy, a közös képviselő által aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett okiratban az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges adatokat tartalmazó kiegészítést csatolni”. Megjegyezzük, hogy az itt leírtak véleménynek jogi kötőereje a földhivatalokra nézve nincsen, így az ezzel kapcsolatos földhivatali gyakorlat sem alakult még ki.

A nyilvántartásba vétellel kapcsolatban hatósági eljárási díjfizetési kötelezettség nem merül fel, azonban az eljáró jogi képviselő részére munkadíjat lesz szükséges fizetni. Ezen munkadíj értelemszerűen a társasházat és nem a tisztségviselőt terheli.

Fontos megjegyezni, hogy a fentiek a lakásszövetkezet formájában működő társasházakra nem vonatkoznak, tekintettel arra, hogy azokat a cégbíróság tartja nyilván.

Amennyiben a nyilvántartásba vétellel kapcsolatban jogi segítségre van szüksége, keresse bizalommal irodánkat!