

Tisztelt Társasházkezelők!

Alulírott

Udvardi Ügyvédi Iroda képviseletében: Dr. Borbély Zoltán (06/30/450-7477, drborbely@szeged-ugyved.com) az alábbiakról tájékoztatom Önöket és adok állásfoglalást a Társasházkezelők részére:

A társasházakról szóló 2003. CXXXIII. törvény 2024. október hó 01. napjával történő módosítása alapján az alábbi teendőket szükséges elvégezni az épületegység törvényes működése érdekében:

IV/A. Fejezet A TÁRSASHÁZI TISZTSÉGVISELŐK NYILVÁNTARTÁSA

55/A. §

(1) A társasházi tisztségviselők nyilvántartásának célja, hogy a közösség ügyintézését ellátó tisztségviselők e törvényben meghatározott adatainak országosan nyilvános közzétételével megvalósuljon a társasházak működésének transzparenciája, a jegyző társasházak felett gyakorolt törvényességi felügyeletének hatékonysága biztosított legyen, továbbá a társasházak és a közösség jogait és kötelezettségeit érintő hatósági eljárások során a megfelelő kapcsolattartást elősegítse.

(2) A közgyűlés által megválasztott közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a közösség ügyintézését ellátó tevékenységet csak akkor láthat el, ha a tisztség keletkezésének tényét az ingatlanügyi hatóság - az erre irányuló kérelme alapján - az ingatlan-nyilvántartásba - a társasház törzslapra - feljegyezte.

55/B. §

(1) A tisztség keletkezésének ténye tartalmazza

a) a közösség ügyintézését ellátó közös képviselőnek vagy intézőbizottság elnökének

aa) természetes személy esetén családi és utónevét, lakcímét,

ab) jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetén nevét, székhelyét,

cégjegyzékszámát vagy nyilvántartási számát,

ac) tisztségét, a tisztség keletkezésének és megszűnésének időpontját, illetve ha a tisztségviselő a közösség ügyeinek intézését ügyvivőként látja el, ennek tényét és határidejét, valamint

ad) jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetén - valamint ha a természetes személy tisztségviselő bejelenti - az elektronikus levélcímét, telefonos elérhetőségét,

b) a társasházközösség nevét.

(2) A közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a közgyűlés által elfogadott számviteli szabályok szerinti beszámolót benyújtja az ingatlanügyi hatósághoz. A beszámoló benyújtásának tényét az ingatlanügyi hatóság a társasház törzslapra feljegyezi.

55/C. §

A földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv az általa üzemeltetett honlapon - bárki számára korlátozásmentes hozzáférést biztosítva - közzéteszi a társasházi tisztségviselők e fejezetben meghatározott adatait, a társasházak számviteli szabályok szerinti beszámolóit, valamint a társasház közösségének nevét, címét, helyrajzi számát.

55/D. §

A közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke látja el a nyilvántartásba vétellel és az adatváltozás bejelentésével kapcsolatos, jogszabályban foglalt feladatait.

A fentiek kötelezőek lesznek valamennyi társasház tekintetében.

A jogszabály módosítására tekintettel szükséges a társasházi dokumentációk hatályosítása ezért javaslom, hogy az alábbi okiratok kerüljenek elkészítésre, vagy frissítésre:

- Alapító okirat
- Szervezeti-Működési Szabályzat
- Közös képviselő (ingatlan kezelő) megválasztását igazoló közgyűlési jegyzőkönyv
- Közös képviselő (ingatlan kezelő) megbízási szerződése
- Adatkezelési Szabályzat (AZ EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS (EU) 2016/679 RENDELETE és a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról)
- Pénzkezelési szabályzat a beszámolók hivatalos érkeztetése végett (2000. évi C. törvény a számvitelről 96.§-98.§-ig)

A fentiek az épületegységek törvényes működésének elősegítése miatt kerültek beemelésre a jogszabályba és alapvető kötelezettsége elkészíteni a tulajdonostársak közösségének.

Az előadottaknak megfelelően szükséges az, hogy a társasházi dokumentációkat át kell tekinteni és amennyiben hiányosak, úgy azt pótolni kell.

Mivel a Közös képviselő (ingatlan kezelő) részéről és a Társasház részéről is szükséges a regisztráció, ezért bármilyen jognyilatkozat hatálytalanná fog válni amennyiben nem kerül feltüntetésre a társasházi törzslap I. részére a képviselőre jogosult.

Amennyiben a fentiekkel kapcsolatban egyeztetés szükséges, úgy kérem társasházakkal foglalkozó kollégámat dr. Borbély Zoltánt szíveskedjenek felkeresni.

Szeged, 2024. február 14.

Tisztelettel:

Üdvardi Ügyvédi Iroda
6720 Szeged, Takaréktár u. 4. I/4.
adószám: 19356055-2-06
KASZ: 36070716

Üdvardi Ügyvédi Iroda
Dr. Borbély Zoltán