

ÚJABB HALASZTÁST KAPOTT A TÁRSASHÁZI TISZTSÉGVISELŐK KÖTELEZŐ REGISZTRÁCIÓJA

TÁJÉKOZTATÓ A TÁRSASHÁZI TISZTSÉGVISELŐK KÖTELEZŐ REGISZTRÁCIÓJÁRA BESZÁMOLÓK BENYÚJTÁSÁNAK KÖTELEZŐVÉ TÉTELÉRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK HATÁLYBA LÉPTETÉSÉNEK ÚJABB HALASZTÁSÁRÓL

A Magyar Közlöny 2023. évi 136. számában szeptember 27-ei kihirdetéssel megjelent a 2023. évi LXI. törvény, amely az egyes közigazgatási tárgyú törvények módosításáról szól.

Ennek a törvénynek a 16. §-a rendelkezik: A közigazgatási bürokráciacsökkentéssel és az egyes hatósági eljárások egyszerűsítésével összefüggő törvények módosításáról szóló 2017. évi CLXXXVI. törvény (a továbbiakban: Büromódtv.) 32. § (3) bekezdésének a módosításáról, mely a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 64/A. §-át állapítja meg. Ez a rendelkezés a „2019. május 1.” szövegűről a „2025. május 1.” szövegűre változik.

Emellett a Büromódtv. 79. § (5) bekezdésében a „február” szövegrész helyébe az „október” szövegezés kerül, ami azt jelenti, hogy a Büromódtv 32. §-ának rendelkezései 2024. február elseje helyett 2024. október 1-én lépnek hatályba.

A társasházi törvény 64/A §-ára vonatkozó módosítás jelenleg tehát az alábbi tartalommal létezik:

„64/A. § A közgyűlés által megválasztott közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a közösség ügyintézését ellátó tevékenységet 2025. május 1. napjáig - nyilvántartásba vételtől függetlenül - elláthatja, ha a tevékenység végzésére való jogosultságát, hitelt érdemlő módon igazolja.”

A Büromódtv. további a társasházkezelők (tisztviselők) ingatlan-nyilvántartási regisztrációjára vonatkozó rendelkezései, melyek a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Tv. 49.§.(6) bekezdését, illetve ezzel módosítással létrehozott 55/A-B-C-D §-ait, valamint 65. §-át érintik a 2024. október 1-ei hatályba lépésüket követően az alábbi rendelkezéseket

fogják tartalmazni (a korábbi hatályba lépési időpont 2024. február 1. napja lett volna):

A közigazgatási bürokráciacsökkentéssel és az egyes hatósági eljárások egyszerűsítésével összefüggő törvények módosításáról szóló 2017. évi CLXXXVI. törvény (Büromódtv.) Társasházi törvény módosítására vonatkozó teljes tartalma

„23. A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény módosítása

32. § (1) A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Ttv.) 49. § (6) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:

(A közgyűlés azonnali hatállyal felmenti a tisztségviselőt, visszavonja a társasház-kezelői, az ingatlankezelői tevékenység végzésére vonatkozó megbízatást, ha)

„c) a tisztségviselő a megválasztását követően legkésőbb a jogszabályban előírt határidőn belül nem kezdeményezi nyilvántartásba vételét az ingatlanügyi hatóságnál.”

(2) A Ttv. a következő IV/A. fejezettel egészül ki:

„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 feljegyzi.

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.”

(3) * A Ttv. a következő 64/A. §-sal egészül ki:

„64/A. § A közgyűlés által megválasztott közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a közösség ügyintézését ellátó tevékenységet **2025. május 1. napjáig** - nyilvántartásba vételtől függetlenül - elláthatja, ha a tevékenység végzésére való jogosultságát, hitelt érdemlő módon igazolja.”

(4) A Ttv. 65. §-a a következő 3. ponttal egészül ki:

(Felhatalmazást kap a Kormány, hogy)

„3. a társasházi tisztségviselők nyilvántartásával kapcsolatosan a nyilvántartásba vétel, az adatváltozás bejelentés és a beszámoló benyújtásának rendjét, feltételeit, a nyilvántartás személyes adatot nem tartalmazó adattartalmát, a nyilvántartás vezetésére és az elektronikus kapcsolattartásra vonatkozó részletes eljárási szabályokat, a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnökének tájékoztatási és adatszolgáltatási kötelezettségeit, valamint a jogszabályban vagy hatósági határozatban előírt kötelezettségek be nem tartásának esetén alkalmazandó jogkövetkezményeket rendeletben állapítsa meg.”

(5) *

43. Záró rendelkezések

79. § (1) * Ez a törvény - a (2)-(5) bekezdésben foglalt kivétellel - 2017. december 31-én lép hatályba.

(2) Az 1. § (2) és (4) bekezdése, a 2-7. §, a 8. § (2) bekezdése, a 9-14. §, a 15. § (1)-(4) bekezdése, a 16-19. §, a 20. § (1) bekezdése, a 22-26. §, a 31. §, a 32. § (5) bekezdése,

a 33. §, a 42. § 24-25. pontja, a 44. §, a 48-49. §, az 51-63. §, valamint a 67-75. § 2018. január 1-jén lép hatályba.

(3) Az 1. § (1) és (5) bekezdés, a 15. § (5) bekezdése, a 30. §, a 34-41. §, a 42. § 1-23. pontja, a 43. §, a 45-47. §, az 50. §, valamint a 64-66. § 2018. július 1-jén lép hatályba.

(4) * Az 1. § (3) bekezdése, a 8. § (1) bekezdése, a 20. § (2) bekezdése, a 21. § és a 27-29. § 2019. január 1-jén lép hatályba.

(5) * A 32. § (1)-(4) bekezdése **2024. október 1-jén** lép hatályba.”

A lényeg tehát, hogy a közös képviselők (társasházi tisztségviselők) ingatlan-nyilvántartási regisztrációjára és a beszámolókat ingatlan-nyilvántartási közzétételére vonatkozó szabályozás 2024. október 1-én fog hatályba lépni, ha újra el nem tolják ennek idejét. E szerint: az alábbi rendelkezés hatályba lépési ideje is 2024. október 1. napja:

„Felhatalmazást kap a Kormány, hogy .. 3. a társasházi tisztségviselők nyilvántartásával kapcsolatosan a nyilvántartásba vétel, az adatváltozás bejelentés és a beszámoló benyújtásának rendjét, feltételeit, a nyilvántartás személyes adatot nem tartalmazó adattartalmát, a nyilvántartás vezetésére és az elektronikus kapcsolattartásra vonatkozó részletes eljárási szabályokat, a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnökének tájékoztatási és adatszolgáltatási kötelezettségeit, valamint a jogszabályban vagy hatósági határozatban előírt kötelezettségek be nem tartásának esetén alkalmazandó jogkövetkezményeket rendeletben állapítsa meg.”

Amikor a fentiekre vonatkozó Kormányrendeleti szabályozás megszületik akkor értelemszerűen ennek ismeretében tudunk érdemi tájékoztatást adni a folyamatról és a követendő eljárás pontos menetéről. Amennyiben 2024. október 1-én ténylegesen elindul ez a nyilvántartás, akkor a társasházi tisztségviselők 2025. május 1. napjáig a nyilvántartásba történő bejelentkezéstől függetlenül elláthatják a tevékenységüket.