

Ismét változott a Társasházi törvény

Változatlanul a társasház kezelő személy, illetve gazdasági társaság és egyéni vállalkozó lakóhelye, székhelye szerinti kormányhivatal járási (kerületi) hatóságánál kötelező a bejelentkezés - kissé megváltozott adatokkal -, de onnan az adatok bekerülnek az Országos Kereskedelmi Nyilvántartási rendszerbe. Innen a nyilvánosnak minősülő adatokat bárki lekérdezheti és így már nem kell kutatni, hogy egy adott közös képviselőnek hol van az elérhetősége. **Tehát az Országos Kereskedelmi Nyilvántartási rendszerből lehet lekérdezni, hogy valaki jogosult-e társasház kezelésre.**

A részletszabályokat a 499/2017. (XII. 29.) kormányrendelet tartalmazza a benyújtandó adatokra vonatkozóan.

Az ingatlannyilvántartási hatóság kijelöléséről a 27/2012. (XII. 29) Korm. r. rendelkezik.

Fontos figyelembe venni, hogy ez kizárólag csak azokra a közös képviselőkre vonatkozik, akik nem rendelkeznek saját ingatlan tulajdonnal abban a társasházban, ahol közös képviselők, tehát üzletszerűen látják el ezt a tevékenységet, vagyis nem azonos az évek óta tervezett ún. regisztrációs kötelezettséggel. Tehát az adott társasházban tulajdonnal rendelkező és csak ott, közös képviselői tevékenységet végző személyre ez a rendelkezés nem vonatkozik.

Figyelembe kell venni azonban azt is, hogy 2021. január 1-től hatályba lép a közigazgatási szabálysértések szankciójáról szóló 2017. évi CXXV. törvény, amely a kötelező regisztráció elmulasztásával kapcsolatosan is alkalmazható lesz. A törvény szankciói közé tartozik a figyelmeztetés, az óvadék nyújtása, pénzbírság és esetlegesen felfüggesztés is **azok vonatkozásában, akik nem regisztrálnak az Országos Kereskedelmi Nyilvántartási rendszerbe.**

A teljeskörű regisztrációval kapcsolatos rendelkezés tehát nem lép életbe 2021. január 1-én. Annak a hatályba lépését a közigazgatási bürokrácia csökkentéssel és egyes hatósági eljárások egyszerűsítésével összefüggő törvények módosításáról szóló 32. § (1)-(4) bekezdésben foglaltak szerint újra elhalasztották - immár harmadjára - ezúttal 2023. január 1-re.

Így nem kell felkeresni a földhivatalokat, mert ott semmilyen információval nem tudnak szolgálni! Az ezzel kapcsolatos végrehajtási rendeletre - valószínűleg 2022. év végéig - továbbra is várni kell. Magyarul: a társasház földhivatali törzslapján továbbra sem fog szerepelni az az információ: ki az adott társasház közös képviselője és mik az adatai (elérhetősége; stb.)

A jelenlegi módosítás viszont segít majd abban, hogy minden tulajdonos ingyenesen lekérdezheti a társasházában működő közös képviselő/társasházkezelő/ingatlankezelő alábbi adatait a 499/2017. (XII. 29.) korm. rendelet alapján:

3. § Szolgáltatási tevékenységet olyan

a) természetes személy szolgáltató végezhet, aki

aa) társasházkezelői, ingatlankezelői, ingatlanközvetítői vagy ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői szakképesítéssel (a továbbiakban: szakképesítés) rendelkezik, és

ab) olyan gazdálkodó szervezet személyesen közreműködő tagja, alkalmazottja vagy foglalkoztatottja, melynek tevékenységi köre az általa nyújtani kívánt, mindenkor hatályos TEÁOR nómenklatúra szerinti ingatlanügynöki vagy -kezelési szolgáltatásra is kiterjed,

b) gazdálkodó szervezet szolgáltató végezhet,

ba) amelynek tevékenységi köre az általa nyújtani kívánt, mindenkor hatályos TEÁOR nómenklatúra szerinti ingatlanügynöki vagy -kezelési szolgáltatásra is kiterjed, és

bb) amely legalább egy olyan személyesen közreműködő taggal, alkalmazottal vagy - egyéni vállalkozó esetén, ha a tevékenységet nem maga látja el, legalább egy olyan - foglalkoztatottal rendelkezik, aki a hatóság által vezetett, általa nyújtani kívánt szolgáltatásra vonatkozó, e rendelet szerinti nyilvántartásban szerepel.

Bár a jelenlegi módosítással nem kerül rá a társasházak törzslapjára az ott tevékenykedő társasházi tisztségviselő, azért a vállalkozásként végző egyéni vállalkozók és gazdasági társaságok országos nyilvántartásba történő feljegyzése sokban segíteni fogja a szakmai tisztesség erősítését és kizárja a „bújkálást” a tulajdonosok előtt.

Hatóság:

Az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok kijelöléséről szóló 217/2009. (X.2.) Korm. rendelet rendelkezésének megfelelően.

Az üzletszerű társasházkezelői, és ingatlankezelői

tevékenység tekintetében ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságként körzetközponti feladatokat ellátó települési önkormányzat jegyzőjét jelöli ki. A jegyző az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatósági eljárásban az okmányirodák kijelöléséről és illetékességi területéről szóló kormányrendeletben meghatározott illetékességi területen jár el. Az eljárásra egyebekben az illetékességi okokat a

közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 21.§-a határozza meg.

A hírlevelet szerkesztette: Dr. Dékány Csaba ügyvéd

Kiadja: Vass Ferenc LÉTÉSZ elnök