

2021. január 1-jén ismét elhalasztották a közös képviselők kötelező teljeskörű regisztrációját

A közös képviselők 2021. januárjától ismét haladékot kaptak a kötelező regisztrációjukra, azaz a közösség ügyintézését ellátó tevékenységük elvégzéséhez nem szükséges magukat az ingatlannyilvántartásban a társasház törzslapjára feljegyezniük.

Ezt a módosítást a közigazgatási és bürokráciacsökkentéssel és egyes hatósági eljárások egyszerűsítésével összefüggő törvények módosításáról szóló 2017. évi CLXXXVI. törvény 32§ (3) szabályozza, melynek értelmében a közgyűlés által megválasztott közös képviselő a közösség ügyintézését ellátó tevékenységet 2023. május 1. napjáig, **nyilvántartásba vételtől függetlenül** elláthatja, ha a tevékenység végzésére való jogosultságát hitelt érdemlően bizonyítja.

Abban az esetben viszont, ha a közös képviselő **üzletszerűen látja el a társasházkezelést**, akkor az Országos Kereskedelmi Nyilvántartási Rendszerről szóló 2020. évi CXLVI. törvény 6.§-a értelmében az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság az üzletszerű társasházkezelői vagy üzletszerű ingatlankezelői tevékenységre jogosult, bejelentést tevő természetes személyekről és gazdálkodó szervezetekről nyilvántartást vezet.

Ez a gyakorlatban úgy működik, hogy az üzletszerűen társasház-kezelést végző személy, illetve gazdasági társaság és egyéni vállalkozó tekintetében a lakóhelye szerinti kormányhivatal (kerületi) hatóságánál kötelező a közös képviselőnek bejelentkeznie és a bejelentkezés után az adatok bekerülnek az Országos Kereskedelmi Nyilvántartási rendszerbe.

Ez a nyilvántartási rendszer nem azonos az évek óta tervezett és elhalasztott a közös képviselőkre vonatkozó ún. regisztrációs kötelezettséggel.

Az országos nyilvántartásba nem kell azoknak a közös képviselőknél bejelentkezniük, akik saját tulajdonukban lévő társasházban **nem üzletszerűen** látják el tevékenységüket.

A társasházi tisztségviselők nyilvántartásának célja, hogy a közösség ügyintézését ellátó tisztségviselők a törvényben meghatározott adatainak országosan nyilvános közzétételével megvalósuljon a társasházak működésének transzparenciája, a jegyző társasházak felett gyakorolt törvényességi felügyeletének hatékonysága biztosított legyen.

Fontos kiemelni, hogy a társasházkezelők, ha a nyilvántartásba vétel elmulasztják, az szankciókkal jár.

A szankciók köréről a 2021. január 1-től hatályba lépő a közigazgatási szabálysértések szankciójáról szóló 2017. évi CXXV. törvény rendelkezik, mely értelmében közigazgatási szabálysértés esetén például figyelmeztetés, közigazgatási bírság vagy tevékenység végzésétől való eltiltás alkalmazható.

Annak a hiányosságnak az orvoslása, hogy sokszor a társasházakat érintő vitás ügyek esetén nem tudják a társasházi lakók, hogy kihez forduljanak, hiszen nem ismerik a közös képviselő személyét, még mindig nem oldódott meg.



Viszont az üzletszerűen társasház-kezelést végző személyek, gazdasági társaságokat illetően az, hogy a társasházkezelők nyilvántartási rendszerben lévő adataihoz bárki nyilvánosan hozzáférhet költségmentesen, nagy mértékben segíti majd a társasház tulajdonosokat és maga a Társaság működését abban, hogy a lakók tisztában legyenek azzal, hogy a társasházukban ki is pontosan a társasházkezelő.