**dr. Csillag Gábor úr**

**Kaposvár Város jegyzője részére**

Tisztelt Jegyző Úr!

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 2024. október 1. napján hatályba lépett VI/A. fejezetében foglalt rendelkezések, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.) és annak végrehajtási rendelete (179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet - Inytv. vhr.) alapján a társasházi tisztségviselők nyilvántartásáról a személyes egyeztetést követően, a Somogy Vármegyei Ügyvédi Kamara az alábbi tájékoztatást adja:

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 - bejegyezte.

A közös képviselő – 2025. május 1. napját követően – a bejegyzéséig nem járhat el a társasház képviseletében. Ezért a közös képviselőknek legkésőbb 2025. április 30-ig be kell adni a bejegyzés iránti kérelmüket az illetékes földhivatalba, mert a földhivatal a kérelem benyújtása napjával hatályosítja a bejegyzést.

A közös képviselő nyilvántartásba vételére a társasház fekvése szerint területileg illetékes ingatlanügyi hatóságnak van hatásköre. Az eljárás kérelemre indul formanyomtatványon, díjmentes, de a jogi képviselet kötelező.

A közös képviselőt tényként, a közös képviselet egyéb nyilvántartási adataiban történő változást adatváltozásként jegyzi be a földhivatal a társasházi törzslap III. részébe.

**Bejegyzés alapjául szolgáló iratok:**

1. kérelem formanyomtatvány - 1 pld.,
2. a megválasztás tényét rögzítő okirat - 2 eredeti pld.,
3. a társasházközösség bejegyzési engedélye - 2 eredeti pld.,
4. ügyvédi meghatalmazás - 1 pld.

A megválasztás tényét rögzítő okiratnak a földhivatal a következőket fogadja el:

1. a közgyűlésen meghozott határozatról kiállított határozat-kivonat, melyet a közös képviselő, illetve az intéző bizottság elnöke ír alá és ügyvéd ellenjegyzi, vagy
2. a társasházi közgyűlés jegyzőkönyve, ami a választásról szóló határozatot is tartalmazza ügyvédi ellenjegyzéssel, ennek azonban feltétele, hogy az ügyvéd a közgyűlésen részt vegyen. A közgyűlésen hozott határozatokat közjegyző is tanúsíthatja, ha a közgyűlésen részt vett, vagy
3. a közgyűlésen meghozott határozatról közjegyző előtt nyilatkozik a közös képviselő, illetve az intézőbizottság elnöke, és a közjegyző a nyilatkozatot foglalja közokiratba.

A közgyűlési jegyzőkönyvnek/kivonatnak tartalmaznia kell:

1. a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott két tulajdonostárs nevét;
2. azt, hogy a megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelt jelenléti ív tartalmazza;
3. a közgyűlés határozatképességének megállapítását;
4. a tárgyalt napirendek összefoglalását;
5. a közgyűlés által meghozott határozatokat szó szerint és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat
6. az érintett törzslap helyrajzi számát
7. a társasház elnevezését.

Amennyiben a társasháznak a rendelkezésére áll az eredeti közgyűlési jegyzőkönyv és ez alapján kívánják kérni a közös képviselő bejegyzését, úgy figyelni kell a formai követelményekre, nevezetesen, hogy a jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a közgyűlésen erre megválasztott két tulajdonostárs hitelesíti. Az aláíró aláírásánál olvashatóan szerepel az ügyletet megkötő személy neve és az okirat szerinti ügyletkötői minősége, továbbá képviselet esetén olvashatóan megjelölték a képviseletet ellátó személy nevét is a képviseletet megalapozó tény feltüntetésével.

A közgyűlési jegyzőkönyv kivonatnak is tartalmaznia kell a fentieket, azonban azt csak a közös képviselő írja alá és ügyvéd ellenjegyzi.

A társasházközösség bejegyzési engedélye: tartalmazza a társasházi törzslap helyrajzi számát, a társasház elnevezését, a közös képviselő nevét, lakcímét (kell más adat is??) és a szokásos engedély szöveget. A bejegyzési engedélyt 2025. április 30-ig a jelenlegi közös képviselő jogosult aláírni.

A be nem jegyzett közös képviselő ügyintézése során tett jognyilatkozatai 2025. május 1. után hatálytalanok, ezért ezt követően a közös képviselő nem jogosult a bejegyzési engedélyt aláírni, közgyűlést kell összehívni, a bejegyzési engedélyt a társasházi közgyűlésen külön napirendi pontként kell elfogadtatni.

A fenti összefoglaló tájékoztató jellegű, még számos részletszabály kialakulóban van, és a gyakorlatnak kell majd választ adnia azokra a kérdésekre, amelyek a törvény szövegéből egyértelműen nem kikövetkeztethetők.

Kaposvár, 2025. március 3.

 Tisztelettel:

 Somogy Vármegyei Ügyvédi Kamara

 Pongráczné Dr. Csorba Éva elnök