



**SZAKMAI BESZÁMOLÓ
A TELJESÍTÉSIGAZOLÁSI SZAKÉRTŐI SZERV
2024. ÉVI MŰKÖDÉSÉRŐL**

I. A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv rendeltetése

Az **azonnali jogvédelmet eredményező, teljesítésigazolást pótló jogintézmény**, a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv (a továbbiakban: TSZSZ) 2013. évben kezdte meg a működését.

A Teljesítésigazolási Szakértői Szervet a 2013. július hó 01. napján hatályba lépett, az építmények tervezésével és kivitelezésével kapcsolatos egyes viták rendezésében közreműködő szervezetről, és egyes törvényeknek az építésügyi láncartozások megakadályozásával, valamint a késedelmes fizetésekkel összefüggő módosításáról szóló 2013. évi XXXIV. törvény (a továbbiakban: TSZSZ törvény) hozta létre.

A TSZSZ létrehozásának célja a láncartozások megakadályozása, a vállalkozások pénzügyi stabilitásának a biztosítása, valamint az indokolatlan, vagy túlzott mértékű bankgarancia lehívások megakadályozása volt. Közérdek, hogy a hibásan, hiányosan vagy késedelmesen teljesítő vállalkozások elleni igényérvényesítésre a lehető leggyorsabban sor kerülhessen.

A TSZSZ működését a TSZSZ törvény mellett a szintén 2013. július hó 01. napján hatályba lépett, a Teljesítésigazolási Szakértői Szervvel kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 236/2013. (VI. 30.) Korm. rendelet szabályozza részletesen. A jogszabályokban nem rendezett főbb eljárási kérdésekről a Teljesítésigazolási Szakértői Szervnek a szakminiszter által elfogadott Ügyrendje rendelkezik.

A TSZSZ független szervezetként a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működik. A TSZSZ önálló jogképességgel, jogalanyisággal nem rendelkező szerv.

A TSZSZ rendkívül fontos szerepet tölt be az építőiparban, hiszen **mediátorként** igyekszik közelíteni egymás felé a vitás helyzetben lévő felek álláspontját, ezzel sokszor megelőzve a hosszadalmas és költséges peres eljárásokat.

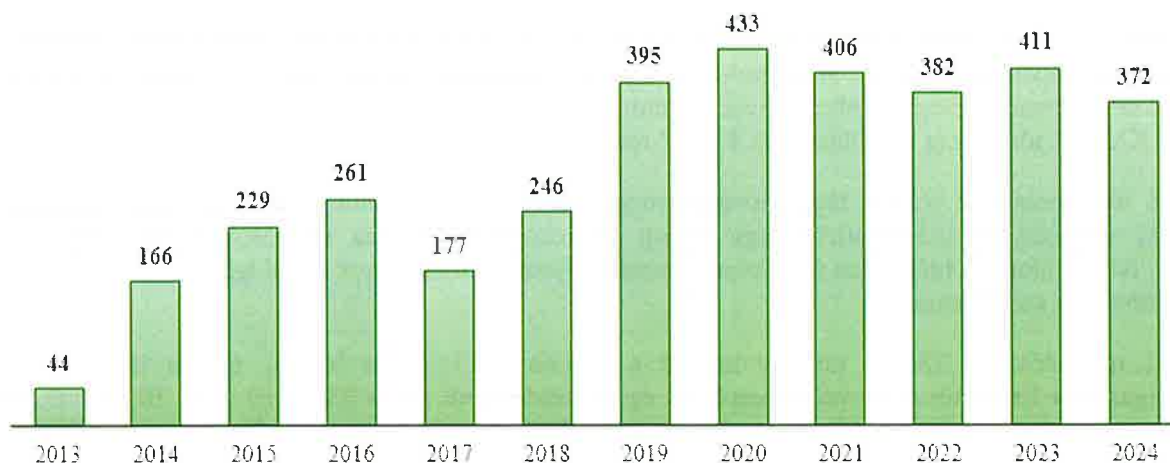
A TSZSZ szakvéleményére alapított per kiemelt pertípus. A bíróságok az ilyen ügyeket az általános polgári peres eljárásokkal ellentétben gyorsított és egyszerűsített eljárásban tárgyalják, melynek eredményeként **sokkal rövidebb idő** alatt lezajlik az eljárás és születhet jogerős ítélet. A bíróság a felperes kérelmére – a felek meghallgatása nélkül – **ideiglenes intézkedéssel letétbe helyeztetheti** a vitatott összeget. **A perben felmerülő szakkérdésben a TSZSZ szakvéleménye ugyanolyan bizonyítéknak minősül, mintha a szakvéleményt a perben kirendelt szakértő terjesztette volna elő.**



II. A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv 2024. évi tevékenysége számokban

1. Az alábbi ábra szemlélteti az TSZSZ-hez benyújtott kérelmek számának alakulását a TSZSZ 2013. évi létrejötte óta:

Ügyszám alakulása 2013. és 2024. közötti időszakban



A 2024. január hó 01. napja és 2024. december hó 31. napja közötti időszakban a kérelmezők összesen 372 kérelmet adtak be a TSZSZ-hez (havonta átlagosan 31 kérelmet).

A TSZSZ feladatai a megalakulása óta változatlanok, azonban a **feladatok kiterjedtek** szélesebb társadalmi körre is. A TSZSZ a 2016-os jogszabálmódosítás óta már **magánszemélyek és vállalkozások közötti** vitás kérdések rendezésében is eljárhat. A kérelmek kb. 1/3-át magánszemélyek adják be. Ezen magánszemélyek túlnyomó többsége CSOK hitelből, illetve piaci lakáshitelből épített, és amikor vitás helyzet alakul ki a vállalkozóval, a **hitelfolyósítás is veszélybe kerül.**

A 372 ügyből 175 ügy visszautasításra került. Ez azt jelenti, hogy 2024. évben a visszautasított kérelmek száma csökkent. A visszautasítás oka megfelelő és szükséges dokumentumok (aláírt vállalkozási szerződés, költségvetés, pótmunka-megrendelés, stb.) hiánya, vagy hatáskör, kompetencia hiánya miatt (jogi kérdések: kártérítés, hibás teljesítés, kötbér vizsgálata nem tartozik a TSZSZ hatáskörébe. A visszautasítás gyakori oka volt az is, hogy a kérelmező írásban visszavonta a kérelmét, vagy hogy a kérelmező nem teljesítette határidőben (vagy csak részben teljesítette) a hiánypótlási felhívásban foglaltakat. A hiányos vagy nem teljesített hiánypótlások esetében a kérelmező jellemzően újból a TSZSZ-hez fordul és ismét beadja a kérelmét.



2.

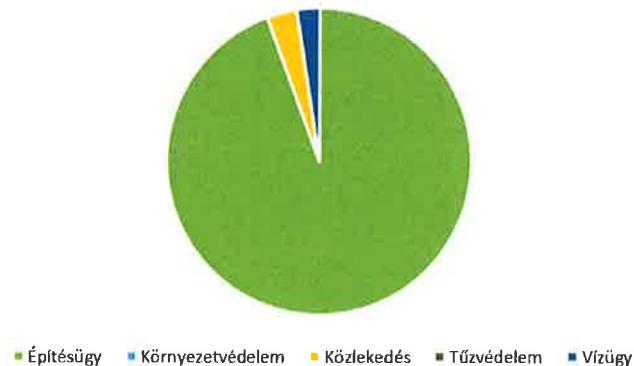


3

A fentiek alapján a kérelmezők személyét tekintve az tapasztalható, hogy a TSZSZ létrehozásával elérni kívánt cél, azaz a kis- és közepes vállalkozások megsegítése látszik megvalósulni, mivel ők vannak rendszerint alvállalkozói pozícióban, és a legtöbb kérelem a TSZSZ-hez 2024. évben is alvállalkozóktól érkezett be.

3.

Ügyek eloszlása szakterület szerint



2024. évben a beadott kérelmek közel 90%-a az építésüghöz kapcsolódott, mivel tágabb értelemben a mélyépítés, valamint az épületgépészeti, villanszerelési munkák is ebbe a kategóriába tartoznak. A környezetvédelem és a tűzvédelem szakterületekhez kapcsolódó megkeresések száma volt a legcsekélyebb 2024. évben.



4. A beadott kérelmek megoszlása

a kérelmező székhelye és a vitatott teljesítés helyszíne szerint 2024. évben

	Kamara	A kérelmező székhelye szerinti kérelmek száma (db)	A vitatott teljesítés helyszíne szerinti kérelmek száma (db)*
1.	Bács-Kiskun Vármegyei Kereskedelmi és Iparkamara	13	6
2.	Békés Vármegyei Kereskedelmi és Iparkamara	4	9
3.	Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kereskedelmi és Iparkamara	12	9
4.	Budapesti Kereskedelmi és Iparkamara	160	116
5.	Csongrád-Csanádi Kereskedelmi és Iparkamara	16	8
6.	Dunaújvárosi Megyei Jogú Város Kereskedelmi és Iparkamara	0	0
7.	Fejér Vármegyei Kereskedelmi és Iparkamara	19	18
8.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kereskedelmi és Iparkamara	11	11
9.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kereskedelmi és Iparkamara	8	18
10.	Heves Vármegyei Kereskedelmi és Iparkamara	4	7
11.	Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kereskedelmi és Iparkamara	10	1
12.	Komárom-Esztergom Vármegyei Kereskedelmi és Iparkamara	12	8
13.	Nagykanizsai Kereskedelmi és Iparkamara	0	0
14.	Nógrád Vármegyei Kereskedelmi és Iparkamara	4	0
15.	Pécs-Baranyai Kereskedelmi és Iparkamara	2	2
16.	Pest Vármegyei és Érdi Kereskedelmi és Iparkamara	50	65
17.	Somogyi Kereskedelmi és Iparkamara	8	30
18.	Sopron Megyei Jogú Város Kereskedelmi és Iparkamara	0	0



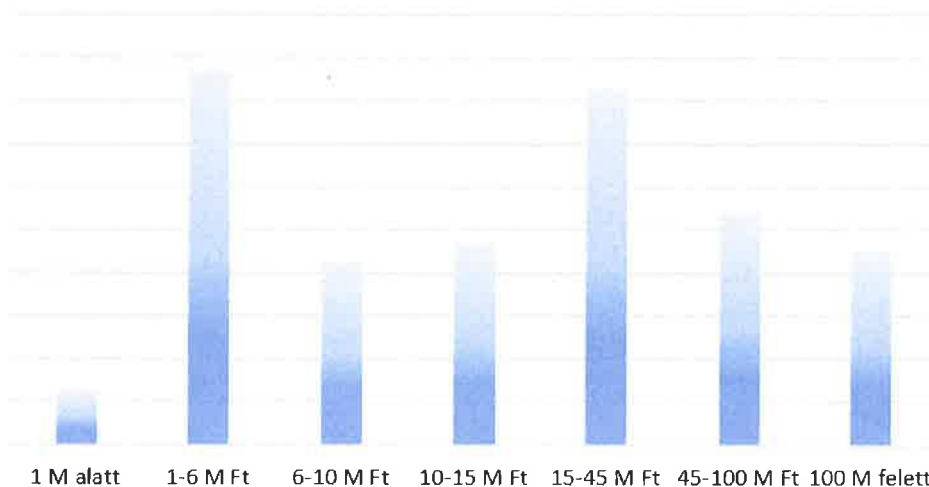
19.	Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kereskedelmi és Iparkamara	10	19
20.	Tolna Vármegyei Kereskedelmi és Iparkamara	5	3
21.	Veszprém Vármegyei Kereskedelmi és Iparkamara	9	20
22.	Vas Vármegyei Kereskedelmi és Iparkamara	5	8
23.	Zala Vármegyei Kereskedelmi és Iparkamara	7	10

(*A kérelmező nem minden esetben adta meg a vitatott teljesítés helyszínét.)

Mind a kérelmező székhelyét, mind a vitatott teljesítés helyszínét tekintve jól látható, hogy 2024. évben a budapesti és a Budapest környéki ügyek száma volt legjelentősebb.

5.

Ügyek megoszlása a bruttó vitatott összeg szerint



2024. évben a legtöbb kérelem bruttó vitatott összege egymillió és hatmillió forint között volt.

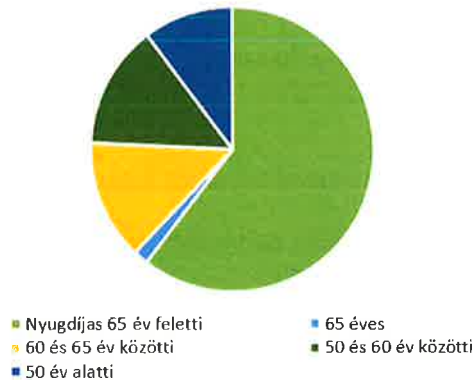
A legmagasabb bruttó vitatott összeg 23.856.345.657,- Ft, a legkevesebb pedig 620.290,- Ft volt a 2024. január hó 01. napja és 2024. december hó 31. napja közötti időszakban.



6. Szakértők

Felvett szakértők száma: 235 fő. Ebből 21% passzív: tartós külföldi tartózkodás, betegség vagy egyéb ok miatt. Továbbra is komoly probléma a szakértői állomány elöregedése.

Szakértők korosztály szerint



A szakértői állomány 60 %-a közel 65 éves vagy már nyugdíjas. Mindösszesen 24 ötven év alatti szakértő közreműködik a TSZSZ munkájában.

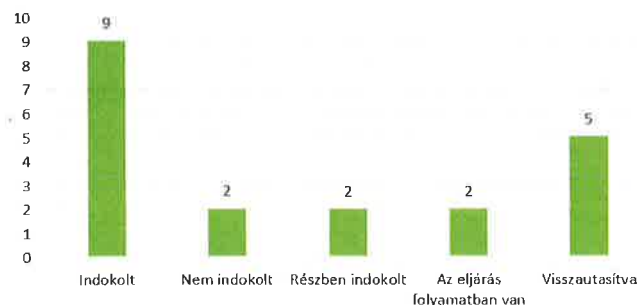
Szakterület szempontjából legnagyobb hiány az épületvillamosság területén mutatkozik.

Az elmúlt évben megnövekedett ügyszám miatt a szakértőink rendkívül leterheltek. A **jelenlegi, havi 30-35** újonnan benyújtott kérelem azt jelenti, hogy – az eljárási határidő meghosszabbítására is figyelemmel – általában harminc fölött van a folyamatban levő ügyek száma. Ez a háromfős szakértői tanácsok figyelembevételével közel 100 szakértő folyamatos leterhelését jelenti, mely különösen a hiánykompetenciák esetében **komoly problémát okoz**. Mindezekre figyelemmel szükséges lenne a **szakértői létszám emelése**.

7. Mellékkötelezettség

A TSZSZ a szerződést biztosító mellékkötelezettség érvényesítésének vizsgálata tárgyában benyújtott kérelem esetén – a Magyar Bankszövetséggel együttműködésben – értesíti a kérelem beérkezéséről a mellékkötelezettséget nyújtó pénzügyintézetet, mely a TSZSZ-eljárás idejére a **lehívást felfüggeszti**. A TSZSZ az eljárásban készült szakvéleményt megküldi a pénzügyintézetnek, mely a szakvélemény megállapításait figyelembe véve a **lehívást teljesíti vagy nem teljesíti**.

Mellékkötelezettséget érintő szakvélemények eredményének értékelése





A 2024. január hó 01. napja és 2024. december hó 31. napja közötti időszakban összesen 15 mellékkötelezettséget érintő kérelmet adtak be a TSZSZ-hez.

III. Szakmai rendezvények, kiadványok

1. Szakmai konferencia

A TSZSZ 2024. november hó 21. napján megrendezett egéssznapos, szakmai konferenciát szervezett. A sikeres és szakmai szempontból is hasznos konferencián közel 90 fő vett részt. A rendezvényen a köszöntő beszédeket követően Tóth Szilárd, Koós Gábor, dr. Jámbor Attila, dr. Gáts Andrea és Kiss Andor tartottak előadást a digitális állampolgárság és elektronikus ügyintézés, az építésjogi változások, és TSZSZ-t érintő változásokkal kapcsolatban. Határ Renáta építésgazdaságért felelős helyettes államtitkár is részt vett a délutáni programon, ahol köszöntötte a résztvevőket.

2. TSZSZ tagsági pályázat kiírása

A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv tagjainak nyilvántartásba vételére 2024. évben kiírtuk újra a pályázatot, melynek beadási határideje 2025. március 31-e.

IV. A területi kereskedelmi és iparkamaráknak a TSZSZ-hez kapcsolódó, 2024. évi tevékenysége

A TSZSZ független szervezetként a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működik, a működéséhez szükséges feltételek megteremtéséről a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara – a területi kereskedelmi és iparkamarák bevonásával – gondoskodik.

2024. évben a területi kereskedelmi és iparkamarák az alábbi eszközökkel segítették a TSZSZ munkáját, működését és vettek részt a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv és tevékenysége széles körben történt megismertetésében:

- A területi kereskedelmi és iparkamarák a hozzájuk forduló érdeklődők, vállalkozások és magánszemélyek részére megadták a TSZSZ működésével kapcsolatos tájékoztatást (személyesen, telefonon és e-mailben egyaránt). Az ügyfeleket tájékoztatták a TSZSZ-eljárás menetéről, a kérelem benyújtásának feltételeiről, valamint kérés esetén segítséget nyújtották a TSZSZ-eljárás kezdeményezéséhez, a kérelem benyújtásához.



- A területi kereskedelmi és iparkamarák honlapján részletes tájékoztató található a TSZSZ-ről, a TSZSZ-szel kapcsolatos jogszabályokról, valamint a kérelem benyújtásának szabályairól. A központi ügyfélszolgálatok munkatársai 2023. évben is folyamatosan felvilágosítást adtak a témában hozzájuk forduló érdeklődőknek, valamint a kamarai hírlevelükben is több alkalommal népszerűsítették a TSZSZ-t. A területi kereskedelmi és iparkamarák 2023. évben is igyekeztek a TSZSZ szakmai anyagait (kiadványok, plakátok, szóróanyagok) minél szélesebb körben terjeszteni a székhelyükön és a képviseleti irodáikban, valamint a rendezvényeiken, továbbá az építőipari tevékenységet végző vállalkozók személyes építőipari nyilvántartásba történő regisztrálásakor, vagy módosításakor is.
- Helyszínt (tárgyalót, irodát) és infrastruktúrát biztosítottak a TSZSZ szakértői tanácsa részére az egyes ügyekben kitűzött szakértői szemle és egyeztetés megtartásához. A Budapesti Kereskedelmi és Iparkamara épületében 2024. évben több mint 20 alkalommal került sor szakértői szemle megtartására, a TSZSZ-nek a kamarával való együttműködése a szakértői szemle megszervezésével és lebonyolításával kapcsolatban kiemelkedő.

V. A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv új vezetői által elvégzett feladatok 2024. évben

2024. október 1-étől Koós Gábort a TSZSZ vezetőjének, Répás Balázst, pedig a szervezet vezető helyettesének nevezte ki Lázár János miniszter úr.

Az új vezetők egy lepusztult, szinte üres irodaházban kezdtek el dolgozni nagy lelkesedéssel. A TSZSZ munkatársairól kiderült, hogy munkájukat legjobb tudásuk szerint, de vezetői kontroll nélkül végezték.

Az új vezetők azonnali intézkedésként minden hétfőn vezetői értekezlet megtartását rendelték el, amelyről írásos jegyzőkönyv készül. A szerv vezetője szinte minden nap személyes jelenlétével irányítja a munkatársak tevékenységét.

Megteremtettük a tagság felé nyitott irodai működést, tagjaink előzetes időpont egyeztetéssel bármikor kérhetik a vezetők segítségét, szakmai útmutatását.

Csökkentettük a Tagok adminisztrációs terheit, kihasználva az elektronikus kérelembefogadó rendszer adta lehetőséget.

Iratmintákat hoztunk létre TSZSZ-szakértők részére az eljárási folyamatok korrekt kezelése érdekében,

2024. november 21-én TSZSZ szakmai konferenciát szerveztünk.

Az ÉKM-el közösen együtt dolgozva új ügyrendet hoztunk létre.

Az új ügyrend szerinti adminisztrációs felület előkészítettük az informatikus kollégák bevonásával.

A TSZSZ 2025. január 1-től kirendelhető szervvé vált ezért elkészítettük a kirendeléssel kapcsolatos új adminisztrációs rendszert az informatikus kollégák bevonásával.

Az online szakmai segédanyag aktualizálását és kiegészítését elvégeztük az informatikus kollégák bevonásával.

Az MKIK új főtíkáranak támogatásával az iroda költözését lebonyolítottuk, az irodánk jelenleg a BKIK székházában a Budapest, Krisztina krt. 99. szám alatt a 4. emeleten működik.



VI. A Teljesítésigazolási Szakértői Szervnek a 2025. évre vonatkozó tervei és feladatai

2025. évben tervezzük:

1. A TSZSZ Szakértői nyilvántartásának aktualizálását.
2. A megnövekedett ügyszám is a szakértői létszám bővítésének a szükségességét jelzi, ezért 2024. évben új szakértői pályázatot írtuk ki, melynek beadási határideje 2025. március 31. A pályázat bírálati szakaszát le kell bonyolítani 2025-ben
3. A TSZSZ működésével, a gyakorlatban felmerülő problémákkal kapcsolatban a TSZSZ-szakértők részére szakértői szakmai egyeztetés megszervezését és megtartását tervezzük évente két alkalommal.
4. AZ ÉKM-el együtt dolgozva tervezzük a TSZSZ törvény és rendelet aktualizálását.
5. A Vármegyei kamarák vezetőivel egyeztetéseket tartunk, ahol igény van rá előadásokat tartunk a TSZSZ működéséről, a kérelem beadások perem feltételeiről.

Összegzésül:

A TSZSZ létrehozásával a jogalkotó célja az építésügyi láncartozások és késedelmes fizetések megakadályozása, visszaszorítása volt, mely célt a TSZSZ az elmúlt tizenegy éves működése során maradéktalanul teljesítette.

Az új építési és építésberuházási törvény, valamint a TSZSZ működését meghatározó jogszabályok tervezett változásai 2025. évben új kihívások elé állítják a Teljesítésigazolási Szakértői Szervet, ugyanakkor ezek a változások a hatékony és minőségi feladatellátást szolgálhatják.

Ugyanezen célból a TSZSZ folyamatosan fejleszti a folyamatait, eszközeit, valamint az informatikai hátteret (az elektronikus Kérelem Befogadási Rendszerét /ADMIN/) és az elektronikus ügyintézés csatornáit.

Budapest, 2025. év február hó 18. napján

Tisztelettel:



a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv vezetője

