



SZAKMAI BESZÁMOLÓ A TELJESÍTÉSIGAZOLÁSI SZAKÉRTŐI SZERV 2025. ÉVI MŰKÖDÉSÉRŐL

2026. FEBRUÁR 3.

Bevezetés

Jelen összefoglaló célja a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv működése kapcsán a 2025. év eredményeinek és munkájának összefoglalása és bemutatása, valamint a 2026-os évi terveink ismertetése.

I. A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv rendeltetése

A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv (a továbbiakban: TSZSZ) az eljárásának eredményeként készült szakvéleményében a teljesítésigazolás kiadásokkal és a kifizetésekkel kapcsolatos viták esetében tett szakértői megállapításaival jelentősen megkönnyíti a jogérvényesítést, a szerződést biztosító mellékkötelezettségekre vonatkozó viták tekintetében pedig azonnali jogvédelmet is eredményez. A 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 mellékkötelezettség érvényesítések, leginkább 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 szervezatként a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működik. A TSZSZ önálló jogképességgel, jogalanyisággal nem rendelkező szerv.

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. 20 %-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 TSZSZ törvény 2025. január 01. napjától hatályos módosításától kezdődően a TSZSZ a tevékenységi körébe eső szakterületekhez tartozó szakkérdésben szakértőként kirendelhetővé vált az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény 2. § 8. pontjában meghatározott szervek eljárásában.

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 születik ítélet. A szakvéleményben megállapított összegre tekintettel a bíróság kérelemre – a felek meghallgatása nélkül – **ideiglenes intézkedéssel elrendelheti a kereseti kérelemben**

(vizontkeresetben), illetve az ideiglenes intézkedés iránti kérelemben foglalt összeg bírósági teljesítési letétbe helyezését. A perben felmerülő szakkérdésben a TSZSZ szakvéleménye ugyanolyan bizonyítéknak minősül, mintha a szakvéleményt a perben kirendelt szakértő terjesztette volna elő. Az ítéletet fellebbezésre tekintet nélkül végrehajthatónak kell nyilvánítani a szerződés teljesítéséből eredő díjkövetelés megfizetésére kötelező részében, ha az a szakvéleményben meghatározott összeget (részben vagy egészben) mint pénzbeli marasztalást tartalmazza.

II. A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv 2025. évi tevékenysége számokban

2025	<i>Beadott kérelmek száma</i>	<i>Visszautasítva</i>	<i>Visszavonva kérelmező által</i>	<i>Befogadott ügyek száma</i>
<i>Január</i>	18	5	6	7
<i>Február</i>	23	5	8	10
<i>Március</i>	22	5	8	9
<i>Április</i>	17	4	3	10
<i>Május</i>	21	2	3	16
<i>Június</i>	19	0	7	12
<i>Július</i>	21	4	7	10
<i>Augusztus</i>	13	3	2	8
<i>Szeptember</i>	23	4	6	13
<i>Október</i>	20	4	5	11
<i>November</i>	20	6	3	11
<i>December</i>	19	4	0	15
Összesen:	236	46	58	132

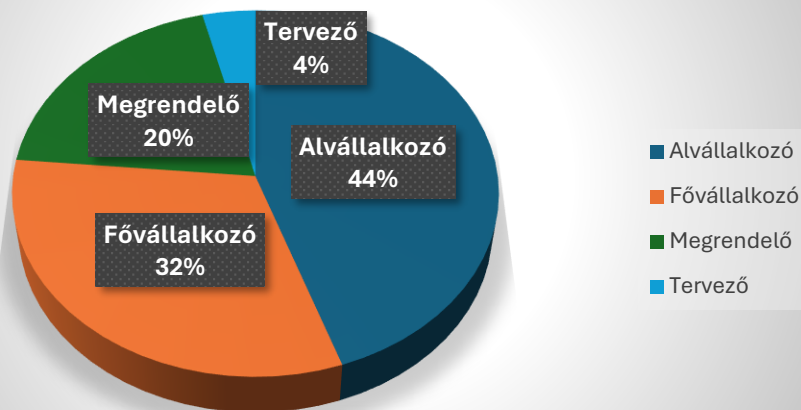
1. Az alábbi ábra szemlélteti az TSZSZ-hez benyújtott kérelmek számának alakulását 2025. évben

A 2025. január hó 01. napja és 2025. december hó 31. napja közötti időszakban a kérelmezők összesen 236 kérelmet adtak be a TSZSZ-hez.

A visszautasított kérelmek száma 74 %-al csökkent, a 2025-ös évben a 2024-es 175-ről 46-ra.

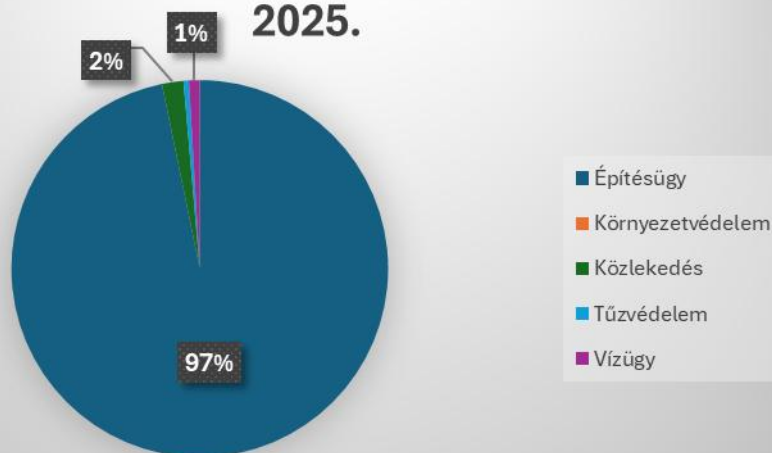
A 236 ügyből 46 ügy visszautasításra került. Ez azt jelenti, hogy 2025. évben a visszautasított kérelmek száma drasztikusan csökkent. A visszautasítás oka megfelelő és szükséges dokumentumok (aláírt vállalkozási szerződés, költségvetés, pótmunka-megrendelés, stb.) hiánya, vagy hatáskör, kompetencia hiánya miatt (jogi kérdések: kártérítés, hibás teljesítés, kötbér vizsgálata nem tartozik a TSZSZ hatáskörébe. A hiányos vagy nem teljesített hiánypótlások esetében a kérelmező újból a TSZSZ-hez fordulhat és ismét beadhatja a kérelmét, amennyiben a nem teljesített hiánypótlást később teljesíteni tudja.

Kérelmek megoszlása 2025

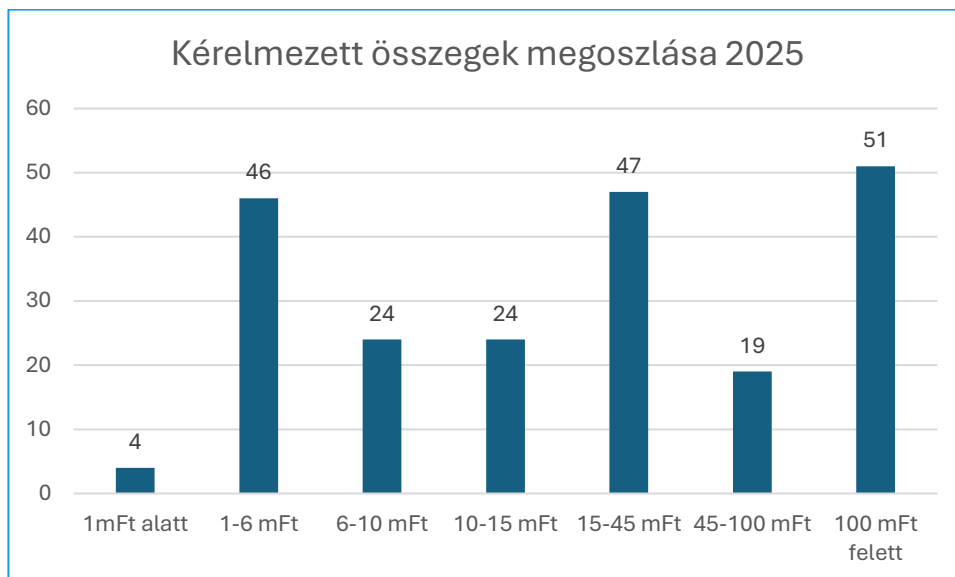


2. A fentiek alapján a kérelmezők személyét tekintve az tapasztalható, hogy a TSZSZ létrehozásával elérni kívánt cél, azaz a kis- és közepes vállalkozások megsegítése látszik megvalósulni, mivel ők vannak rendszerint alvállalkozói pozícióban, és a legtöbb kérelem a TSZSZ-hez 2025. évben is alvállalkozóktól érkezett be.

Ügyek eloszlása szakterület szerint 2025.



3. 2025. évben a beadott kérelmek közel 97%-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 2025. évben.



4. 2025. évben a legtöbb kérelem bruttó vitatott összege száz millió forint felett volt.

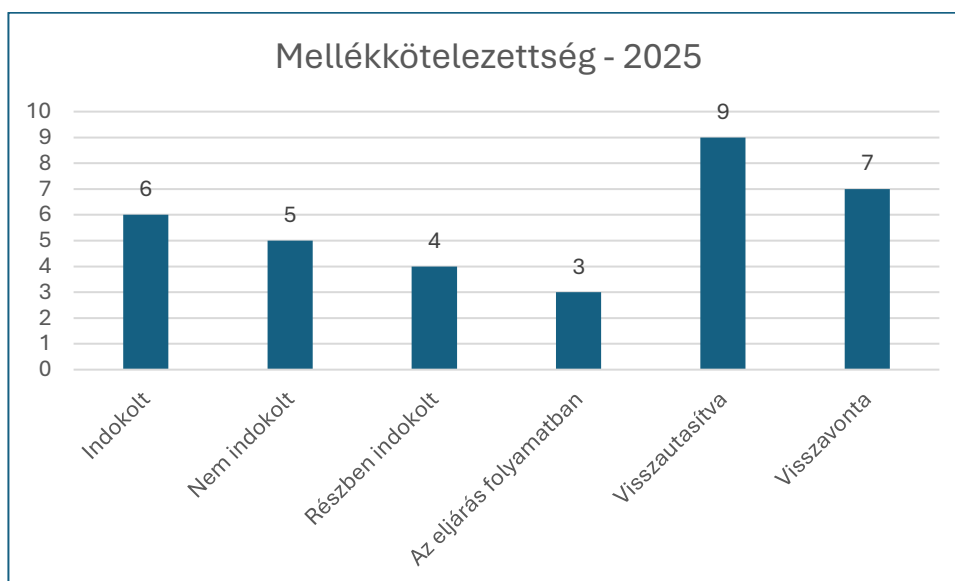
TSZSZ tagok

2025. évben 152 tag rendelkezett megbízási szerződéssel, tehát ennyi tag volt kirendelhető a 2025. évben.

Sikeresen zárult 2025-ben a tagpályázat, 2025 december 15-én 30 új tag kinevezésére kerül sor Lázár János miniszterúr által. A taglétszám ezzel az emeléssel stabilan biztosítja a szervezet működését.

Mellékkötelezettség

A TSZSZ a szerződést biztosító mellékkötelezettség érvényesítésének vizsgálata tárgyában benyújtott kérelem esetén értesíti a kérelem beérkezéséről a mellékkötelezettséget nyújtó pénzügyi intézetet, mely a TSZSZ-eljárás idejére a **lehívást felfüggeszti**. A TSZSZ az eljárásban készült szakvéleményt megküldi a pénzügyi intézetnek is, mely a szakvélemény megállapításait figyelembe véve a **lehívást teljesíti, részben teljesíti, vagy nem teljesíti**.



5. A 2025. január hó 01. napja és 2025. december hó 31. napja közötti időszakban összesen 34 mellékkötelezettséget érintő kérelmet adtak be a TSZSZ-hez.

III. Szakmai rendezvények

Szakmai konferenciák, oktatások

A PMKIK és a TSZSZ 2025. április hó 10. napján egésznapos, szakmai konferenciát szervezett. A sikeres és szakmai szempontból is hasznos konferencián közel 70 fő vett részt. A rendezvényen a köszöntő beszédek 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. A programot teljes egészében a PMKIK finanszírozta.

Július, szeptember és november hónapokban, összesen három alkalommal továbbképzést tartottunk a TSZSZ szakértői számára, a programokat a TSZSZ költségvetéséből finanszíroztuk.

TSZSZ tagsági pályázat lezárása

A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv tagjainak nyilvántartásba vételére 2024. évben kiírtuk újra a pályázatot, melynek eredménye képen 2025. december 15-én 30 új TSZSZ tag kiegészítésére került sor.

IV. A Magyar Kereskedelmi és Iparkamarának a TSZSZ-hez kapcsolódó, 2025. évi tevékenysége

A TSZSZ független szervezetként a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működik, a működéséhez szükséges feltételek megteremtéséről a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara gondoskodik.

2025. évben a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara az alábbi eszközökkel segítette a TSZSZ munkáját, működését és vett részt a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv és tevékenysége széles körben történő megismertetésében:

A Magyar Kereskedelmi és Iparkamara honlapján részletes tájékoztató található a TSZSZ-ről, a TSZSZ-szel kapcsolatos jogszabályokról, valamint a kérelem benyújtásának szabályairól.

Az ÉKM által nyújtott 131.300.000,- forint támogatáson felül az MKIK nagyságrendileg 19 millió forinttal támogatta a TSZSZ működését.

V. A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv vezetői által elvégzett feladatok 2025. évben

2024. decemberében miután az beadásra került az ÉKM munkatársaival közösen elkészített ügyrendet Lázár János miniszter úr részére, a miniszter úr 2025. január 31-én írt alá. Az adminisztrációs rendszer új ügyrend szerinti változásai informatikai átvezetésre kerültek. Az új ügyrend szerinti működésünk több fórumon és területen sikeresen lett képviselve és oktatta a vezető és vezető-helyettes által az alábbiak szerint:

Február	Zalaegerszegen kétszer, Kecskeméten, Kaposváron és Dunaújvárosban tartottunk előadást a TSZSZ-ről.
Március	Szegeden Vármegyei egyeztetés, Budapest vezetői előadás a Portfolio Konferencián
Április	Április 10-én a vezető előadást tartott a TSZSZ és a PMKIK közös „Építésgazdaság helyzete és aktuális építésügyi szabályok” elnevezésű konferenciáján Április 14-én TSZSZ munkáját a Spakli'21 podcast adásában mutatták be a vezetők
Június	Június 05-én a vezető a Csongrád-Csanádi Kereskedelmi és Iparkamarában a XVI. Nemzetközi Építésügyi Konferencián tartott előadást Június 12-én a vezető tartott előadást az Építésijog.hu konferenciáján
Július	Július 08-án TSZSZ szakértői számára a vezetők oktatást tartottak
Szeptember	Szeptember 18-án ismét TSZSZ szakértői képzést tartottak a vezető

Október	Október 15-én a vezető előadást tartott a BKIK Ipari Tagozata II. Építőipar, Építőipari kutatás, Tervezés, Építőipari Szolgáltatás Osztály rendezvényén A vezető előadást tartott az Infotér Contech 2025 Konferencián (2025. október 16-17.)
November	November 4-én az ITM-ben tartott előadást a vezető a kisajátítások igazságügyi szakértői vonatkozásáról November 13-án az MKIK Területi Elnökök Konzultációján tartott előadást a vezető a TSZSZ működéséről November 18-án az Építésjog konferenciáján tartott előadást a vezető a TSZSZ működéséről November 20-án TSZSZ szakértői számára a vezetők oktatást tartottak
December	Országos Bírósági Hivatallal kezdeményezett egyeztetés a TSZSZ-t érintő jogi státuszokról

Mindezek mellett a Szakértői nyilvántartás aktualizálása és a TSZSZ tv. Törvénymódosítás és új rendelet előkészítése újbóli áttekintésre az ÉKM és az MKIK munkatársaival közösen

VI. A Teljesítésigazolási Szakértői Szervnek a 2026. évre vonatkozó tervei és feladatai

2026. évben tervezzük:

- A TSZSZ új tagjainak oktatása felkészítése a szerv munkájában való részvételre. Ennek keretében 2026. január 10—én az új tagok teljeskörű egész napos oktatási napot tartunk
- Ügyvédi kamara elnökének személyes felkeresése a Szerv helyzete és felhasználhatóságának szakmai megvilágítása okán eredményes jogi képviselési nézőpontból
- A tavaly megkezdett és véglegezett törvény és kormányrendelet kapcsán további együttműködés a jogalkotási folyamat elősegítése érdekében az ÉKM és MKIK irányába.
- A Szerv építőipari szereplő körében történő ismertetése és ehhez segédanyag és prospektus szerkesztése
- A honlapon elérhető e-learning anyag fejlesztése

VII. Összegzés

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

Budapest, 2026. év február hó 3. napján

Tisztelettel:

Koós Gábor

a Teljesítésigazolási Szakértői Szerv vezető