

TÁJÉKOZTATÓ TÁRSASHÁZAK RÉSZÉRE

A közös képviselők és az intézőbizottsági elnökök (a továbbiakban: tisztségviselő) nyilvántartásával és a közgyűlés által elfogadott beszámoló benyújtásával kapcsolatos új szabályokról

2026. október 23-án hatályba lépett a társasházi tisztségviselők nyilvántartásának és a társasházi közgyűlés által elfogadott beszámoló benyújtásának rendjéről szóló **283/2026. (X. 22.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **Rendelet**).

A Rendelet részletesen meghatározza a tisztségviselő nyilvántartásba vételével, a közgyűlés által elfogadott beszámoló benyújtásával, valamint az ezekhez kapcsolódó változások bejelentésével összefüggő kötelezettségeket.

Budapesti társasházak esetében az illetékes ingatlanügyi hatóság:

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály (a továbbiakban: **ingatlanügyi hatóság**).

- **Ügyintézés helye:** 1149 Budapest, Bosnyák tér 5.
- **Levelezési cím:** 1590 Budapest, Pf. 101.
- **Telefon:** 06 (1) 422-4510
- **E-mail:** foldhivatal.budapest@bfkh.gov.hu

1. A tisztségviselő nyilvántartásba vétele

A tisztségviselőnek a tisztsége keletkezésének ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelmet **a megválasztás napjától számított 15 napon belül** kell benyújtania az ingatlanügyi hatósághoz, jogi képviselő útján.

A kérelemhez csatolni kell a Közgyűlési Határozatok Könyvének a tisztségviselő megválasztásáról szóló határozatot tartalmazó, magyarországi ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett kivonatát, kivéve, ha az okirat közokirat.

Változás, hogy a közgyűlési határozatnak a korábbi előírásokon túl a Rendeletben meghatározott további adatokat és nyilatkozatokat is tartalmaznia kell. Ezek közé tartozik a tisztségviselő megfelelő azonosítása, a tisztség megnevezése és időtartama, a megválasztás elfogadása, valamint a bejegyzést engedélyező, feltétlen és visszavonhatatlan közgyűlési nyilatkozat.

Az új tisztségviselő megválasztását követően a korábbi tisztségviselő köteles a bejegyzési kérelem benyújtásához szükséges iratokat **5 napon belül** átadni.

2. A közgyűlés által elfogadott beszámoló benyújtása

A közgyűlés által elfogadott, számviteli szabályok szerinti beszámoló benyújtása tényének ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelmet **a beszámoló elfogadásának napjától számított 15 napon belül** kell benyújtani az ingatlanügyi hatósághoz, jogi képviselő útján.

A kérelemhez csatolni kell a Közgyűlési Határozatok Könyvének a beszámoló elfogadásáról szóló határozatot tartalmazó, megfelelően ellenjegyzett kivonatát, kivéve, ha az okirat közokirat.

A közgyűlési határozatnak tartalmaznia kell a társasház pontos megjelölését, valamint a beszámoló benyújtása tényének bejegyzését engedélyező, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatot is.

3. Adatváltozások, tisztségviselő személyében történt változás bejelentése

A Rendelet meghatározza, hogy a bejegyzett tisztségviselő mely adatainak változását, illetve a tisztség megszűnésével kapcsolatos mely eseményeket (például: a tisztségviselő lemondása, felmentése, halála, jogutód nélküli megszűnése, illetve a tisztség megszűnését eredményező feltétel bekövetkezése) kell bejelenteni az ingatlanügyi hatóságnak.

A bejelentésre **15 napos határidő** vonatkozik. A határidő kezdőnapja az esemény jellegétől függően eltérő lehet. Ezért minden esetben a Rendelet megfelelő rendelkezését kell figyelembe venni.

Ha a közgyűlés új tisztségviselőt választ, meghatározott feltételek teljesülése esetén a korábbi tisztségviselő tisztségének megszűnése és törlése az új tisztségviselő bejegyzési kérelmével egyidejűleg is rendezhető. Ehhez az új tisztségviselő megválasztásáról szóló határozatnak a korábbi tisztségviselőre vonatkozó, Rendeletben meghatározott adatokat és nyilatkozatokat is tartalmaznia kell.

4. Átmeneti rendelkezések – a társasházakat érintő szabályok

A Rendelet 2026. október 23-án lépett hatályba. A hatálybalépés előtt megválasztott, de az ingatlan-nyilvántartásba még be nem jegyzett tisztségviselők esetében – a Rendeletben meghatározott feltételek fennállásakor – a bejegyzéssel kapcsolatos kötelezettségeket a hatálybalépéstől számított 15 napon belül, azaz **2026. november 7-ig** kell teljesíteni.

Ha a társasháznak az irányadó átmeneti határidő leteltét követően sincs bejegyzett, képviselőre jogosult tisztségviselője, a Rendeletben meghatározott feltételek szerint a számvizsgáló bizottság, ennek hiányában a tulajdonostársak által megbízott tulajdonostárs látja el a társasház ügyintézését és képviselőt az első tisztségviselő bejegyzéséig.

Amennyiben a korábban meghozott közgyűlési határozat nem tartalmazza az új szabályok által előírt adatokat és nyilatkozatokat, szükségessé válhat újabb közgyűlési határozat meghozatala.

Kérjük, hogy a társasházak ellenőrizzék a tisztségviselők bejegyzésének helyzetét és a korábbi közgyűlési határozatok tartalmát, és szükség esetén gondoskodjanak a hiányosságok pótlásáról.

5. Jegyzői adatkérés és intézkedések

A fentiekben előírt kötelezettségek teljesítésének ellenőrzése céljából a Rendelet lehetővé teszi, hogy a jegyző, a törvényességi felügyeleti feladatainak ellátásához, félévente egy alkalommal, adatokat kérjen a társasházakról a földmérési és térinformatikai államigazgatási szervtől. Az adatszolgáltatás többek között a bejegyzett tisztségviselőkre és a beszámoló benyújtásának tényére terjed ki. Az első adatkérést **2027. február 15-ig** kell megküldeni.

A jegyző a Rendeletben meghatározott feltételek fennállása esetén törvényességi felügyeleti eljárást indít, különösen akkor, ha a tisztségviselő bejegyzése vagy a beszámoló benyújtása elmaradt, és a jogszabályban meghatározott 90 napos időszak eltelt. Ha a jegyző tudomására jut, hogy valamely változásbejegyzési kérelmet határidőben nem nyújtottak be, a tudomásszerzéstől számított 30 napon belül, megfelelő határidő tűzésével kötelezi a társasházat a kötelezettség pótlására.

Fontos hangsúlyozni, hogy a jegyzői törvényességi felügyeleti eljárás továbbra sem veszi át a társasház, annak szervei és tisztségviselői felelősségét a törvényes működés biztosításáért. Ez továbbra is elsősorban a társasház feladata, és a tulajdonostársak közös érdeke, illetve felelőssége is.

6. Mit javaslunk a társasházaknak?

Kérjük a tisztségviselőket, hogy:

- ellenőrizték, hogy a tisztségviselő nyilvántartásba vétele megtörtént-e;
- tekintsék át a közgyűlési határozatokat, és ellenőrizték, hogy azok megfelelnek-e a Rendelet új tartalmi és formai követelményeinek;
- gondoskodjanak a közgyűlés által elfogadott beszámoló benyújtásáról;
- a bejelentésköteles adatváltozásokat és a tisztség megszűnését a vonatkozó határidőben jelentsék be;
- vizsgálják meg, hogy a korábban megválasztott, de még be nem jegyzett tisztségviselőkkel kapcsolatban milyen teendőket ír elő az átmeneti szabályozás.

Jogszabályi háttér:

- a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény,
- a jegyző társasházak feletti törvényességi felügyeletének eljárási szabályairól szóló 155/2015. (VI. 25.) Korm. rendelet,
- a társasházi tisztségviselők nyilvántartásának és a társasházi közgyűlés által elfogadott beszámoló benyújtásának rendjéről szóló 283/2026. (X. 22.) Korm. rendelet.

A tájékoztató általános jellegű összefoglaló. Az egyedi ügyekben a hatályos jogszabályok rendelkezései és az adott ügy körülményei irányadók.