

III. Kormányrendeletek

A Kormány 283/2026. (X. 22.) Korm. rendelete

a társasházi tisztségviselők nyilvántartásának és a társasházi közgyűlés által elfogadott beszámoló benyújtásának rendjéről

- [1] E rendelet célja a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény szerinti társasházi tisztségviselők nyilvántartásával és a beszámoló benyújtásával, valamint az ezekhez kapcsolódó kötelezettségek be nem tartásának esetén alkalmazandó jogkövetkezményekkel összefüggő részletes szabályok megalkotása a társasházak működése átláthatóságának biztosítása, valamint a törvényességi felügyeletük hatékonyságának növelése érdekében.
- [2] A Kormány a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 65. § 3. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. Általános rendelkezések

- 1. §** (1) A társasházi tisztségviselők nyilvántartásával és a társasházi közgyűlés által elfogadott beszámoló benyújtásával összefüggő ingatlan-nyilvántartási eljárásokban az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényt (a továbbiakban: Inytv.) és az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló kormányrendeletet az e rendeletben megállapított szabályokkal együtt kell alkalmazni.
- (2) Az e rendelet szerinti, a nyilvántartásba vétellel, a beszámoló benyújtásával és az adatváltozás bejelentésével összefüggő kötelezettségeket a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke (a továbbiakban együtt: társasházi tisztségviselő), jogi képviselő útján teljesíti. Ha a társasházközösségnek nincs a képviselet ellátására jogosult tisztségviselője, az e rendelet szerinti, a beszámoló benyújtásával és az adatváltozás bejelentésével kapcsolatos kötelezettségeket a számvizsgáló bizottság, annak hiányában a tulajdonostársak által megbízott tulajdonostárs teljesíti.

2. A társasházi tisztségviselők nyilvántartásba vétele

- 2. §** (1) A társasházi tisztségviselő a tisztség keletkezése tényének az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése iránti kérelmet a közgyűlés általi megválasztásának napjától számított 15 napon belül benyújtja az ingatlanügyi hatósághoz.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti kérelemben a jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet társasházi tisztségviselő bejelenti, a természetes személy társasházi tisztségviselő bejelentheti az elektronikus levélcímét, telefonos elérhetőségét.
- (3) Az (1) bekezdés szerinti kérelemhez csatolni kell a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 44. §-a szerinti Közgyűlési Határozatok Könyvének (a továbbiakban: Közgyűlési Határozatok Könyve) a társasházi tisztségviselő megválasztásáról szóló határozatot tartalmazó, – a közokirat kivételével – magyarországi ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett kivonatát.
- (4) A (3) bekezdés szerinti közgyűlési határozatnak a Tht. 28. § (2) bekezdésében foglaltakon túl tartalmaznia kell
- a) a társasházi tisztségviselőre vonatkozóan az Inytv. 35. § (1) bekezdés a), b) és h) pontjában foglalt adatokat,
 - b) a társasházközösség nevét és a társasház pontos megjelölését az Inytv. 35. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltak szerint,
 - c) a társasházi tisztségviselő tisztségét, a tisztség keletkezésének és – határozott idejű jogviszony esetén – megszűnésének időpontját, megszüntető feltételhez kötött jogviszony esetén ennek tényét,
 - d) a társasházi tisztségviselő megválasztást elfogadó nyilatkozatát, valamint
 - e) a közgyűlés bejegyzést engedélyező, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát.
- (5) A korábbi társasházi tisztségviselő az (1) bekezdés szerinti kérelem benyújtásához szükséges iratokat köteles az új társasházi tisztségviselő részére annak megválasztását követő 5 napon belül átadni.

3. A beszámoló benyújtása

- 3. §**
- (1) A társasházi tisztségviselő a közgyűlés által elfogadott, számviteli szabályok szerinti beszámoló benyújtása tényének az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése iránti kérelmet a beszámoló közgyűlés általi elfogadásának napjától számított 15 napon belül benyújtja az ingatlanügyi hatósághoz.
 - (2) Az (1) bekezdés szerinti kérelemhez csatolni kell a Közgyűlési Határozatok Könyvének a beszámoló elfogadásáról szóló határozatot tartalmazó, – a közokirat kivételével – magyarországi ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett kivonatát.
 - (3) A (2) bekezdés szerinti közgyűlési határozatnak a Tht. 28. § (2) bekezdésében foglaltakon túl tartalmaznia kell
 - a) a társasházközösség nevét és a társasház pontos megjelölését az Inyvtv. 35. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltak szerint, valamint
 - b) a közgyűlés bejegyzést engedélyező, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát.

4. A változások bejelentése

- 4. §**
- (1) Változásként kell bejelenteni
 - a) a bejegyzett társasházi tisztségviselő Tht.
 - aa) 55/B. § (1) bekezdés a) pont aa) és ab) alpontjában foglalt adatainak megváltozását a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény hatálya alá nem tartozó természetes személy és a cégjegyzékbe be nem jegyzett jogi személy és jogi személyiség nélküli szervezet esetében, és
 - ab) 55/B. § (1) bekezdés a) pont ac) és ad) alpontjában foglalt adatainak megváltozását a (2) bekezdésben foglalt kivétellel,a változástól számított 15 napon belül,
 - b) a bejegyzett társasházi tisztségviselő
 - ba) lemondását, annak közlésétől számított 15 napon belül,
 - bb) felmentését, az erről szóló közgyűlési határozat meghozatalától számított 15 napon belül,
 - bc) halálát vagy jogutód nélküli megszűnését, cselekvőképességének a tevékenysége ellátásához szükséges körben történő korlátozását, a tudomásszerzéstől számított 15 napon belül,
 - bd) megszűntető feltételhez kötött jogviszonya esetén a feltétel bekövetkezését, a feltétel bekövetkezésétől számított 15 napon belül.
 - (2) Azt a tényt, hogy a társasházi tisztségviselő a közösség ügyeinek intézését ügyvivőként látja el, és ennek határidejét az (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerinti változásbejegyzés iránti kérelemben kell bejelenteni. A közösség ügyei intézésének ügyvivőként való ellátása határidejének megváltozását az (1) bekezdés a) pontja szerint kell bejelenteni. A társasházi tisztségviselő tisztsége megváltozását abban az esetben kell az (1) bekezdés a) pontja szerint bejelenteni, ha a bejegyzett közös képviselőt intézőbizottsági elnöknek vagy a bejegyzett intézőbizottsági elnököt közös képviselőnek választja meg a közgyűlés.
 - (3) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti bejelentés esetén az ingatlanügyi hatóság törli a társasházi tisztségviselő tisztsége keletkezésének tényét az ingatlan-nyilvántartásból.
- 5. §**
- (1) A polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény hatálya alá nem tartozó természetes személy és a cégjegyzékbe be nem jegyzett jogi személy és jogi személyiség nélküli szervezet bejegyzett társasházi tisztségviselő a Tht. 55/B. § (1) bekezdés a) pont aa) és ab) alpontjában foglalt adatainak megváltozását a társasházi tisztségviselő és képviselője azonosításához szükséges adatok, valamint a Tht. 55/B. § (1) bekezdés a) pont aa) és ab) alpontja szerinti megváltozott adatok megadásával jelenti be az ingatlanügyi hatósághoz. Ha a bejelentett adatot közhiteles nyilvántartás tartalmazza, az ingatlanügyi hatóság összeveti a bejelentett adatot a közhiteles nyilvántartás tartalmával.

- (2) A társasházi tisztségviselő tisztsége megváltozásának, a tisztség megszűnése időpontja vagy a közösség ügyei intézésének ügyvivőként való ellátása határideje megváltozásának bejegyzése iránti kérelemhez csatolni kell a Közgyűlési Határozatok Könyvének az e változásokról szóló határozatot tartalmazó, – a közokirat kivételével – magyarországi ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett kivonatát, amely közgyűlési határozat tartalmára a 2. § (4) bekezdését kell alkalmazni.
- (3) A társasházi tisztségviselő a Tht. 55/B. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontjában foglalt, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatainak megváltozását a társasházi tisztségviselő és képviselője azonosításához szükséges adatok és a Tht. 55/B. § (1) bekezdés a) pont ad) alpontja szerinti megváltozott adatok megadásával jelenti be az ingatlanügyi hatósághoz.
- (4) A 4. § (1) bekezdés b) pont ba), bc) és bd) alpontja szerinti változás bejegyzése iránti kérelemhez csatolni kell az ott meghatározott események bekövetkezését igazoló, az Inyvt. 35. §-ának megfelelő okiratot.
- (5) A 4. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerinti változás bejegyzése iránti kérelemhez csatolni kell a Közgyűlési Határozatok Könyvének a társasházi tisztségviselő felmentéséről szóló határozatot tartalmazó, – a közokirat kivételével – magyarországi ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett kivonatát.
- (6) Az (5) bekezdés szerinti közgyűlési határozatnak a Tht. 28. § (2) bekezdésében foglaltakon túl tartalmaznia kell
 - a) a társasházi tisztségviselőre vonatkozóan az Inyvt. 35. § (1) bekezdés a), b) és h) pontjában foglalt adatokat,
 - b) a társasházközösség nevét és a társasház pontos megjelölését az Inyvt. 35. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltak szerint,
 - c) a társasházi tisztségviselő tisztségét, a tisztség megszűnésének időpontját, illetve ha a tisztségviselő a közösség ügyeinek intézését ügyvivőként látja el, ennek tényét és határidejét, valamint
 - d) a közgyűlés törlést engedélyező, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát.

- 6. §** (1) Nem kell változásként bejelenteni a társasházi tisztségviselő tisztségének megszűnését, ha a közgyűlés által megválasztott új társasházi tisztségviselő a 4. § (1) bekezdés b) pont ba)–bd) alpontjában meghatározott határidőn belül a 2. § szerinti kötelezettségét teljesíti, és az előzőleg bejegyzett társasházi tisztségviselő Inyvt. 35. § (1) bekezdés a), b) és h) pontjában foglalt adatait, a tisztsége megszűnésének tényét és a megszűnés időpontját, valamint a közgyűlés törlést engedélyező, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát a Közgyűlési Határozatok Könyvének az új társasházi tisztségviselő megválasztásáról szóló határozatot tartalmazó, 2. § (3) bekezdése szerinti kivonata tartalmazza.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti esetben a 2. § szerinti kérelem teljesítésével egyidejűleg az ingatlanügyi hatóság az előzőleg bejegyzett, a társasházi tisztségviselő tisztsége keletkezésének tényét törli az ingatlan-nyilvántartásból.
- (3) A társasházközösség nevének megváltozását az Inyvt.-ben és az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló kormányrendeletben foglalt általános szabályok szerint kell bejelenteni. Ebben az esetben az ingatlanügyi hatóság a társasház törzslapja II. részének módosításával egyidejűleg a társasházi tisztség keletkezésének tényére vonatkozó bejegyzésben is módosítja a társasházközösség nevére vonatkozó adatot.

5. Jogkövetkezmények

- 7. §** (1) A földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv a jegyző megkeresésére félévente egy alkalommal – az e rendelet szerinti kötelezettségek teljesítésének ellenőrzése céljából –, térítésmentesen, elektronikusan feldolgozható formában, a megkeresés beérkezését követő harminc munkanapon belül adatot szolgáltat a jegyző illetékességi területén található, a nyilvántartásában szereplő valamennyi társasháznak a megkeresés szerinti naptári félév első napján hatályos, (2) bekezdés szerinti adatairól. A megkeresésben meg kell jelölni a kért adatok felhasználásának célját. A kapott adatok kizárólag a megjelölt célra használhatóak fel.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti adatszolgáltatás tartalmazza a jegyző illetékességi területén lévő, az ingatlan-nyilvántartásban nyilvántartott társasházingatlan tekintetében
- a) a társasházingatlan pontos – település neve, fekvése, helyrajzi száma szerinti – megjelölését, a társasházközösség nevét,
 - b) azt, hogy a társasház törzslapján szerepel-e a társasházi tisztségviselői tisztség keletkezésének ténye, valamint az utolsóként bejegyzett társasházi tisztségviselő tisztsége megszűnésének időpontját, és
 - c) a társasház törzslapján utolsóként bejegyzett, a beszámoló benyújtásának tényét.

- (3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti adatszolgáltatás alapján a jegyző törvényességi felügyeleti eljárást indít azon társasház ellen, amely esetében
- a társasházi tisztségviselői tisztség keletkezésének ténye nem szerepel a társasház törzslapján, és a társasházi tisztségviselő tisztségének megszűnése időpontjától számított 90 nap eltelt, vagy
 - a tárgyévi beszámoló benyújtásának ténye nem szerepel a társasház törzslapján, és a tárgyévi éves elszámolásról szóló közgyűlés megtartására vonatkozó, a Tht. 35. § (1) bekezdésében meghatározott határidőtől számított 90 nap eltelt.
- (4) Ha a jegyző tudomására jut, hogy a 4. § szerinti változásbejegyzés iránti kérelmet határidőn belül nem nyújtották be, az erről való tudomásszerzésétől számított 30 napon belül a jegyző a társasházat határidő tűzésével ennek pótlására kötelezi.

6. Záró rendelkezések

8. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

- 9. §**
- (1) Az e rendelet hatálybalépését megelőzően megválasztott társasházi tisztségviselő, aki a közösség ügyintézését e rendelet hatálybalépésekor ellátja, vagy a tisztségének keletkezéséről szóló szerződés alapján e rendelet hatálybalépését követően fogja ellátni, és a tisztség keletkezése tényének az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése iránti kérelmet e rendelet hatálybalépéséig nem nyújtotta be az ingatlanügyi hatósághoz, e kötelezettségének az e rendelet hatálybalépésétől számított 15 napon belül tesz eleget, kivéve, ha a tisztség megszűnésének időpontja e rendelet hatálybalépésekor ismert, és e rendelet hatálybalépésétől számított 30 napon belül következik be.
 - (2) Ha a Tht. 64/A. §-a szerinti határidő leteltét követően a társasházközösségnek nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, a képviselő ellátására jogosult tisztségviselője, a számvizsgáló bizottság, annak hiányában a tulajdonostársak által megbízott tulajdonostárs látja el – az e rendelet szerinti, a tisztség keletkezése tényének nyilvántartásba vételével kapcsolatos feladatok kivételével – a közösség ügyintézését és képviselőt a társasházi tisztségviselői tisztség keletkezése tényének ingatlan-nyilvántartásba első alkalommal való bejegyzéséig.
 - (3) A jegyző a 7. § (1) bekezdése szerinti megkeresést első alkalommal 2027. február 15-ig küldi meg a földmérési és térinformatikai államigazgatási szervnek. Az e bekezdés szerinti megkeresés alapján teljesített adatszolgáltatás alapján a jegyző a 7. § (3) bekezdés a) és b) pontja szerint törvényességi felügyeleti eljárást indít azzal az eltéréssel, hogy a 7. § (3) bekezdés a) pontja alapján azon társasház ellen indít törvényességi felügyeleti eljárást, amely esetében 2027. január 31-ig a társasházi tisztségviselői tisztség keletkezésének tényét még egy alkalommal sem jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba, vagy 2027. január 31-én a társasházi tisztségviselői tisztség keletkezésének ténye nem szerepel a társasház törzslapján, és az utolsóként bejegyzett társasházi tisztségviselő tisztségének megszűnése időpontjától számított 90 nap eltelt.
 - (4) Ha az e rendelet hatálybalépését megelőzően meghozott közgyűlési határozat nem tartalmazza az e rendeletben meghatározott adatokat, és a Közgyűlési Határozatok Könyvének e határozatot tartalmazó kivonatának csatolása az e rendelet hatálybalépését követően indult ingatlan-nyilvántartási eljárásban e rendelet alapján szükséges, akkor ismételt közgyűlést kell tartani, amely közgyűlésen az e rendelet rendelkezéseinek megfelelő határozatot kell meghozni.

Magyar Péter s. k.,
miniszterelnök