RÖVID TARTALMI ÖSSZEFOGLALÓ

A Teljesítésigazolási Szakértői Szerv (a továbbiakban: TSZSZ) 2013-ban kezdte meg működését, azonnali jogvédelmet eredményező, teljesítésigazolást pótló szervként. Azt a közérdeket kívánta a fenti szabályozás által rendezni, hogy a hibásan, hiányosan vagy késedelmesen teljesítő vállalkozások elleni igényérvényesítésre a lehető leggyorsabban sor kerülhessen.

A TSZSZ az elmúlt 13 éves működése alatt egyre fontosabb szerepet tölt be az építőiparban, hiszen mediátorként igyekszik közelíteni a vitás helyzetben lévők álláspontját, ezzel sokszor megelőzve a hosszadalmas és költséges peres eljárásokat. A TSZSZ szakvéleményére alapított per, kiemelt pertípus lett, ugyanis szakvéleménye ugyanolyan bizonyítéknak minősül, mintha a szakvéleményt a perben kirendelt igazságügyi szakértő terjesztette volna elő, ezzel az eljárási idő is lerövidülhet. A TSZSZ törvény módosításával a 2013 óta bekövetkezett jogszabályi változások átvezetése történik meg, valamint a TSZSZ működésének személyi és tárgyi/dologi módosításai a működés eredményességét segítik elő, továbbá a fogalmak összehangolása is szükségessé vált.

A Kormány és a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara között kötött együttműködési megállapodásból eredő feladatok teljesítéséről szóló 2026. évi III. törvény módosította a TSZSZ törvényt. A törvény személyi és tárgyi hatályának kibővítése által szélesedik azon esetek köre, amelyek során a TSZSZ kérelemre eljárást folytathat, elősegítve a magyar építőipart érintő lánctartozások elleni hatékonyabb küzdelmet a TSZSZ eljárását potenciálisan igénybe vevő lehetséges ügyfelek körének szélesítésével egyidejűleg. A törvénymódosítás kapcsán oly mértékben lenne szükséges *a Teljesítésigazolási Szakértői Szervvel kapcsolatos egyes kérdésekről szóló* 236/2013. (VI. 30.) Korm. rendeletben [a továbbiakban: 236/2013. (VI. 30.) Korm. rendelet] módosításokat eszközölni, hogy új kormányrendelet kibocsátása vált indokolttá.

Az új kormányrendelet tervezete – amelynek tervezett hatályba lépése 2027. január 1. – egyaránt szolgálja a 2013 óta bekövetkezett jogszabályi változások átvezetését, a fogalomrendszer egységesítését, valamint a TSZSZ működését érintő személyi, szervezeti és tárgyi feltételek korszerűsítését. A módosítások célja a szervezet hatékony működésének növelése, valamint a szakmai gyakorlat során kialakult, bevált eljárások jogszabályi szintű rögzítése.

Főbb változások röviden, amelyek a jelenleg hatályos 236/2013. (VI. 30.) Korm. rendelethez képest módosításra kerülnek az új kormányrendeletben:

- az értelmező rendelkezések fogalmai bővülnek és tisztázásra kerülnek annak érdekében, hogy az eltérő jogértelmezés lehetősége megszűnjön: külön definiálásra kerül a kérelmező és a kérelmezett, a szakértői díj és a szakvélemény díja is elkülönítésre kerül, valamint a szerződő felek köre kiterjed az anyagszállítási szerződésekre is tekintettel arra, hogy az építőiparban keletkező jogviták gyakran az alapanyagok szállításával kapcsolatos szerződésszegésből, késedelemből erednek;
- a vezető és a helyettes megbízási jogviszonya és megszűnési esetei részletesebb szabályozást kapnak, mivel tisztázni kellett a vezetői pozíciók betöltésének, felelősségének és megszüntetésének feltételeit;
- a tagsági jogviszonnyal kapcsolatban a jogosultsági hivatkozások törvényi hivatkozásai frissülnek, részletes összeférhetetlenségi szabályok jelennek meg azért, hogy a szigorúbb összeférhetetlenségi szabályokkal a szakértői munka függetlensége és pártatlansága garantálva legyen;
- a kinevezés fenntartásához éves keretszerződés megkötése válik kötelezővé, amely segíti a kiszámíthatóbb foglalkoztatást és a minőségbiztosítást;

- a rendelet alapján indítható eljárásban a kérelem megindítása kizárólag elektronikusan történik, strukturált kérelem-befogadási rendszerrel, szabályozott hiánypótlással és iratfeltöltéssel, amely gyorsabb, környezetbarát és átlátható ügyintézést biztosít, valamint csökkenti az adminisztrációt;
- a helyszíni szemle egyeztetésének és kitűzésének rendje részletesebbé válik. Az egyértelmű eljárási rend megelőzi a taktikai időhúzást, biztosítva a gyors szakértői vizsgálatot;
- a gyakorlati tapasztalatok, valamint a jogszabályi környezet változása miatt (pl. TÉKA) rögzítésre kerül, hogy a vizsgálat az alapkövetelmények szerinti rendeltetésszerűség határáig terjed, amely gátat szab a vizsgálatok túlzott, lényegtelen részletekre való kiterjesztésének, így időt és költséget takarít meg;
- új díjszabás (eddig a szakértők kapták a 100 %-ot, a TSZSZ működési költségeire vonatkozó 25%-os arány újonnan kerül bevezetésre). A módosítás a természetes személyeket és a szolgáltatást igénybe vevő ügyfeleket hátrányosan nem érinti, tekintettel arra, hogy az eljárási díj alsó határa nem emelkedik. A módosítás ugyanakkor lehetővé teszi, hogy a beszedett díjak a jövőben a TSZSZ működési költségeinek finanszírozásához is hozzájáruljanak, és hozzásegíti a TSZSZ-t az önfenntartó működés eléréséhez;
- a szakvélemény és kivonat mellékletei aktualizálásra kerülnek a felsorolt jogszabályi módosítások alapján.

A szabályozás a piaci szereplők (ingatlanfejlesztők, beruházók) számára kedvező változásokat eredményez, mivel szélesebb körben biztosítja a TSZSZ eljárásának igénybevételét, ezáltal hozzájárul a szerződéses jogviták gyorsabb rendezéséhez és az építőipari lánctartozások elleni hatékonyabb fellépéshez, amely jelenleg több, mint 200 milliárd forintra becsülhető.

Az előterjesztés szerinti kormányrendelet-tervezet célja a TSZSZ működésének, szervezeti kereteinek és eljárási rendjének olyan átfogó, rendszerszintű megújítása, amely biztosítja a jogszabályi környezetben bekövetkezett változásokkal való teljes körű összhangot, valamint a szakmai gyakorlatban kialakult, bevált működési elvek jogszabályi szintű rögzítését.

Egyúttal hatályát veszti a 236/2013. (VI. 30.) Korm. rendelet.