

ZÁRADÉK

Az eredeti papír alapú dokumentummal egyező.

Másolatkészítő szervezet neve:

Zala Vármegyei Kormányhivatal

A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős személy neve:

Bek Dániel

Másolatkészítő rendszer:

Poszeidon (EKEIDR) Irat és Dokumentumkezelő rendszer. '3.849.2.12'

Másolatkészítési szabályzat:

Zala Vármegyei Kormányhivatal Másolatkészítési Szabályzata

Másolatkészítési rend elérhetősége:

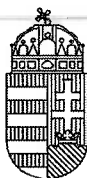
<https://kormanyhivatal.kh.gov.hu/kormanyhivatalok/zala/megye/masolatkeszitesi-szabalyzat>

Másolatkészítés időpontja:

2025.12.17. 10:07:49

Záradék megjegyzés:

.....



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: ZA-05B/HAT/52-4/2025.
Ügyintéző: Bek Dániel / Pais-Bajsz Marianna
Telefon: 92/550-302 / 92/795-044

JELENTÉS

**a Zala Vármegyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal
illetékességi területén az üzletszerűen társasház-kezelői, illetve ingatlankezelői
tevékenységet végző szolgáltatók 2025. évi hatósági ellenőrzéséről**

Jóváhagyom:



dr. Koczka Csaba * 1.*
járási hivatalvezető

Zalaegerszeg, 2025. december 17.

**ZALAEGERSZEGI JÁRÁSI HIVATAL
HATÓSÁGI OSZTÁLY**

8900 Zalaegerszeg, Kazinczy tér. 4., Pf.: 20., Telefon: (36-92) 550-327
E-mail: hatosagzeg@zala.gov.hu, KRID: 751990390, Honlap: <https://www.kormanyhivatalok.hu>

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 99. § alapján a hatóság - a hatáskörének keretei között - ellenőrzi a jogszabályban foglalt rendelkezések betartását, valamint a végrehajtható döntésben foglaltak teljesítését.

Az ellenőrzést a Zala Vármegyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal Hatósági Osztály folytatta le a 2025. október 15. napján kelt, ZA-05B/HAT/52-2/2025. számú hatósági ellenőrzési tervében foglaltaknak megfelelően.

A hatóság az ellenőrzést a társasházkezelő, az ingatlankezelő, az ingatlanközvetítő, valamint az ingatlanvagyon-értékelő és - közvetítő szolgáltatói tevékenység üzletszerűen történő végzésének feltételeiről és a nyilvántartásba vétel részletes szabályairól szóló 499/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet), a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Thtv.), a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény (a továbbiakban: Szolgtv.), valamint a bejelentés köteles szolgáltatási tevékenységek tekintetében a bejelentés elmulasztása esetén fizetendő bírságról, továbbá a szolgáltatás felügyeletét ellátó hatóságok általános kijelöléséről szóló 186/2009. (IX. 10.) Korm. rendelet alapján folytatta le.

Az ellenőrzött terület:

A Zala Vármegyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal illetékességi területe [A fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. melléklete szerint]

Az ellenőrzés tárgya:

A Zala Vármegyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal illetékességi területén üzletszerű társasházkezelői tevékenységet végző szolgáltatók vonatkozásában:

- a tevékenység folytatásához szükséges adatokban bekövetkezett változások ellenőrzése;
- a szolgáltatást nyújtó a tevékenység folytatásához szükséges adatokban bekövetkezett változás-bejelentési kötelezettségének eleget tett-e;
- a tevékenységet végző megfelel-e a jogszabályokban meghatározottaknak (büntetlen előélet, a tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás, tevékenységgel összefüggő köztartozás-mentesség vizsgálata).

Az ellenőrzések szempontrendszere:

Az ellenőrzés alá vont szolgáltató folytatja-e az adott tevékenységet, és megfelel-e a jogszabályban foglaltaknak.

Az ellenőrzés eszközei:

- adatszolgáltatás, iratbemutatás, egyéb tájékoztatás kérésével megvalósuló ellenőrzés
- hatósági nyilvántartásokból adatlekérés

Az ellenőrzések száma:

A Zalaegerszegi Járási Hivatal nyilvántartásában szereplő valamennyi, az ellenőrzés megindítása napjáig nyilvántartásba vett üzletszerűen társasház-kezelői tevékenységet végző szolgáltató ellenőrzése megtörtént.

A nyilvántartás alapján:

- Az ellenőrzéssel érintett üzletszerűen társasház-kezelői tevékenységet végző természetes személy szolgáltatók száma: 11 fő

- Az ellenőrzéssel érintett üzletszerűen társasház-kezelői tevékenységet végző gazdálkodó szervezet szolgáltatók száma: 30 db

A Zalaegerszegi Járási Hivatal nyilvántartásában jelenleg üzletszerűen ingatlankezelői tevékenységet végző szolgáltató nem szerepel.

Az ellenőrzések eredménye:

Az ellenőrzés során valamennyi, üzletszerűen társasház-kezelői tevékenységet végző szolgáltató a tevékenység folytatására vonatkozó jogosultságát – eleget téve az Ákr. 26. § (1) bekezdésének, továbbá az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontjának, és 1. § 23. pontjának - elektronikus kapcsolattartás útján, az e-Papír szolgáltatáson keresztül Céghalmoz és Ügyfélhalmoz keresztül megküldött érvényes és hatályos igazolásokkal, okiratok másolatával támasztotta alá. A benyújtott igazolások, valamint a köztartozásmentes adózói adatbázisban hivatalból lefolytatott ellenőrzés alapján valamennyi szolgáltató esetén megállapításra került a lakóhelyük/székhelyük szerint illetékes önkormányzati adóhatóságnál, és az állami adóhatóságnál fennálló köztartozás-mentesség, továbbá, hogy valamennyi szolgáltató büntetlen előéletű, és nem áll társasház-kezelő tevékenység folytatást kizáró foglalkoztatástól eltiltás hatálya alatt.

Az ellenőrzés során 1 ellenőrzéssel érintett üzletszerűen társasház-kezelői tevékenységet végző természetes személy jelezte, hogy a tevékenységi köre a vállalkozói tevékenységből 2025. 10. 31. napjával törlésre került, így a szolgáltatót a nyilvántartásból töröltük.

A hatósági ellenőrzés eredményeként összességében megállapítható, hogy az ellenőrzés eredményesen zárult, az ellenőrzött szolgáltatók a jogszabályi rendelkezések betartásával tevékenységüket jogszerűen végezték.

A hatósági ellenőrzésről szóló jelentés az Ákr. 98-102. §-a alapján készült, figyelemmel az ellenőrzési terv „A hatósági ellenőrzés során követendő eljárás” pontjában foglaltakra.

Zalaegerszeg, 2025. december 17.

Dr. Koczka Csaba járási hivatalvezető nevében és megbízásából:



Pék Patrícia
osztályvezető