



CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: CS/O01/00526-8/2026.
Ügyintéző:
Tel.:

Tárgy: Határozat
Hiv. szám: (modulszám)
Melléklet: -

H A T Á R O Z A T

A Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Hatóság) a **Paetor Consulting Kft.-t** (székhelye: 1067 Budapest, Szondi u. 22. III/29.; adószám: 11811976-2-42; a továbbiakban: Vállalkozás)

f i g y e l m e z t e t é s

szankcióban részesíti és egyben kötelezi az alábbi rezsicsökkentéssel kapcsolatos tájékoztatási kötelezettségek megtételére:

- A) arra, hogy minden hónap 15. napjáig, legalább 45 nap időtartamra kifüggesztve írásban – a jogszabályban előírt formában és tartalommal figyelemfelkeltő és a fogyasztók által jól látható módon elhelyezett hirdetmény útján – tegyen eleget a rezsicsökkentés megvalósulásáról szóló tájékoztatási kötelezettségének, a közös tulajdonú épületrészeket érintő, valamint a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjai vonatkozásában költségnemenkénti bontásban
- B) arra, hogy minden év február 15. napjáig, írásban a közös tulajdonú épületrészeket érintő és a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi szolgáltatások díjai vonatkozásában a rezsicsökkentés eredményeként jelentkező megtakarításról:
- tulajdonostárs külön tulajdonú lakása és a nem lakás céljára szolgáló helyisége tekintetében
 - az egyes közszolgáltatási területeken történt bevezetése óta keletkezett megtakarítás
 - költségnem szerinti bontásban
 - évenként összesítve
- C) arra, hogy évente a szervezeti-működési szabályzatban meghatározott időpontig, de legkésőbb május 31-éig megtartott az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlésen a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegéről költségnemenként és tulajdonostársanként a közös költség

Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és

Fogyasztóvédelmi Főosztály

Fogyasztóvédelmi Osztály

6722 Szeged, Rákóczi tér 1.

Telefon: (06 62) 680-530 KRID azonosító: 506956375

E-mail: fogyasztovedelem@csongrad.gov.hu

www.kormanyhivatalok.hu

megosztásának a szervezeti működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban.

A Vállalkozás a fenti kötelezettségének jelen határozat véglegessé válásának napjától köteles eleget tenni.

A Hatóság felhívja a Vállalkozás figyelmét, hogy amennyiben a jelen határozatban foglalt hiba, hiányosság, illetve a jogsértés megszüntetésére irányuló kötelezettségének nem tesz eleget, és a fogyasztóvédelmi hatóság eljárása során megállapítja a fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvény (a továbbiakban: Fgytv.) 45/A. § (1)-(3) bekezdésében meghatározott fogyasztóvédelmi rendelkezések ismételt megsértését, úgy a hatóság az Fgytv. 47. § (1)-(2) bekezdésében meghatározott jogkövetkezményeket alkalmazhatja. Ugyanakkor az Fgytv. 47/C. § (5) bekezdése és a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló 2017. évi CXXV. törvény (a továbbiakban: Szankció tv.) 9. § (3) bekezdése értelmében, az ott meghatározott esetekben a fogyasztóvédelmi hatóság bírságot szab ki.

A Hatóság eljárása során eljárási költség nem került megállapításra, így annak viseléséről rendelkezni nem volt szükséges.

A jelen döntés a közlése napján véglegessé és végrehajthatóvá válik, ellene közigazgatási úton jogorvoslatnak helye nincs. A döntést sérelmesnek tartó fél azonban – a jogsérelem megjelölésével és az annak alapjául szolgáló tények, illetve azok bizonyítékai előadásával, a bíróság határozott döntésére vonatkozó kérelemmel – a véglegessé vált döntés ellen közigazgatási pert indíthat.

A pert megindító keresetlevelet a döntés közlésétől számított 30 (harminc) napon belül, a Szegedi Törvényszékhez címzetten, a döntést hozó hatóságnál (a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal 6722 Szeged, Rákóczi tér 1.) lehet előterjeszteni.

A hivatalos elérhetőségre kézbesített küldemény kézbesítettnek minősül, ha a hivatalos elérhetőséget biztosító szolgáltató a küldemény ügyfél által történő átvételét igazolja vissza, az igazolásban feltüntetett időpontban; illetőleg, ha a hivatalos elérhetőséget biztosító szolgáltató azt igazolja vissza, hogy a küldeményt a címzett másodszori értesítése ellenére nem vette át, a második értesítés igazolásban feltüntetett időpontját követő ötödik munkanapon.

A jogi képviselő nélkül eljáró természetes személy a keresetlevelet – akár a jogszabályban meghatározott nyomtatványon – járási (fővárosi kerületi) hivatal vagy kormányhivatal eljárásában hozott közigazgatási cselekmény esetén kormányablaknál is benyújthatja, vagy a lakóhelye, munkahelye szerinti járásbíróságon a bíróság elnöke által jogszabályban foglaltak szerint erre a célra meghatározott ügyfélfogadási időben szóban előadhatja, amelyet a bíróság jegyzőkönyvben vagy az erre rendszeresített nyomtatványon rögzít. A nyomtatvány elérhetősége: <https://birosag.hu/eljarasok-nyomtatvanyai/polgari-kozigazgatasi-papir-alapu-nyomtatvanyok>.

Gazdálkodó szervezet (ideértve az egyéni vállalkozót is), valamint a jogi képviselővel eljáró fél a keresetlevelet joghatályosan, kizárólag szabályszerűen előterjesztett elektronikus formában, a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvényben (a továbbiakban: Dáptv.) meghatározott elektronikus úton (e-Papír szolgáltatás útján:

<https://epapir.gov.hu>) terjesztheti elő, a „Közigazgatási szerv határozatának bírósági felülvizsgálat iránti keresetlevél benyújtása” ügytípus választásával.

A keresetlevél benyújtásának a döntés végrehajtására nincs halasztó hatálya, azonban a bíróságtól az eljárás során bármikor azonnali jogvédelem kérhető.

A bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz, ha azonban a felperes tárgyalás tartását kéri, úgy erről a keresetben kell nyilatkoznia. Ennek elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye.

A közigazgatási per eljárási illetéke 30.000,- Ft, azonban a keresetre illetéket leróni nem kell, mert a közigazgatási bírósági eljárásban a felet tárgyi illeték-feljegyzési jog illeti meg.

I N D O K O L Á S

1. Eljárási cselekmények:

A Hatóság 2026. június 09. napján helyszíni ellenőrzést tartott a 6724 Szeged, Sík Sándor u. 9. szám alatti társasház lépcsőházában. A helyszíni ellenőrzésről fényképfelvételek (10 db) is készültek.

Az ellenőrzés során a Hatóság vizsgálta a társasházi közös képviselő részére a rezsicsökkentéssel kapcsolatos jogszabályban előírt tájékoztatási kötelezettségek megtartását. A Hatóság tudomása szerint a fenti társasház közös képviseletét a Paetor Consulting Kft. (1067 Budapest, Szondi u. 22. III/29.) vállalkozás látja el.

A helyszíni ellenőrzés során megállapításra került, hogy nem került kifüggesztésre hirdetmény útján:

- a közös tulajdonú épületrészeket érintő,
- valamint a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díja tekintetében az egyes szolgáltatásokra vonatkozó külön jogszabályok alapján történő elszámolás és a megfizetés szabályai szerinti

közüzemi szolgáltatások díjai vonatkozásában a rezsicsökkentések eredményeként a társasház tekintetében jelentkező megtakarításokról költségnemenkénti bontásban szóló tájékoztató.

A tájékoztatónak a társasházi törvény 1. mellékletben meghatározott formában és tartalommal írásban, figyelemfelkeltő és a fogyasztók által jól látható módon elhelyezett hirdetmény útján minden hónap 15. napjáig, legalább 45 nap időtartamra kell kifüggesztve lennie.

A társasházi törvény 43/A. § (1) bekezdése szerint a közös képviselő vagy az intézőbizottság – többletdíjazás felszámítása nélkül – a rezsicsökkentések végrehajtásához kapcsolódóan tájékoztatja a tulajdonostársa(ka)t

a) minden hónap 15. napjáig, legalább 45 nap időtartamra kifüggesztve – az 1. mellékletben meghatározott formában és tartalommal – írásban, figyelemfelkeltő és a fogyasztók által jól látható módon elhelyezett hirdetmény útján a közös tulajdonú épületrészeket érintő, valamint a 24. § (2) bekezdés b) pontja szerinti közüzemi szolgáltatások díjai vonatkozásában a rezsicsökkentések eredményeként a társasház tekintetében jelentkező megtakarításokról költségnemenkénti bontásban,

b) minden év február 15. napjáig, írásban, a közös tulajdonú épületrészeket érintő és a 24. § (2) bekezdés b) pontja szerinti közüzemi szolgáltatások díjai vonatkozásában a rezsicsökkentés egyes közszolgáltatási területeken történt bevezetése óta, az annak eredményeként a tulajdonostárs külön tulajdonú lakása és a nem lakás céljára szolgáló helyisége tekintetében jelentkező megtakarításairól a 24. § (2) bekezdés a) és b) pontja alapján számított költségnem szerinti bontásban és évenként összesítve, és

c) a 35. § (1) bekezdése szerinti időpontig a 48. § (1) bekezdés g) pontjában foglaltakról.

A Hatóság álláspontja szerint felmerülhet a társasházi törvény 43/A.§ – ának a megsértése, ezért hatósági ellenőrzést kezdeményezett a tárgyi ügyben a Vállalkozással szemben és a CS/O01/00526-4/2026 számú végzésben adatszolgáltatásra hívta fel az alábbiak tekintetében:

- Nyilatkozzon arról, hogy Ön látja-e el a 6724 Szeged, Sík Sándor u.9. szám alatti társasház közös képviselőjét.
- Amennyiben igen, nyilatkozzon arról, hogy mi az oka annak, hogy nem került kifüggesztésre írásban, hirdetmény útján – a fenti társasház lépcsőházában a közös tulajdonú épületrészeket érintő, valamint a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díja tekintetében az egyes szolgáltatásokra vonatkozó külön jogszabályok alapján történő elszámolás és a megfizetés szabályai szerinti közüzemi szolgáltatások díjai vonatkozásában (a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény; a továbbiakban: társasházi törvény 24. § (2) bekezdés b) pontja) – a rezsicsökkentések eredményeként a társasház tekintetében jelentkező megtakarításokról költségnemenkénti bontásban szóló tájékoztató.
- Nyilatkozzon arról, hogy többletdíjazás felszámítása nélkül a rezsicsökkentések végrehajtásához kapcsolódóan tájékoztatja-e a tulajdonostársakat az alábbiakról: Február 15. napjáig, írásban – a közös tulajdonú épületrészeket érintő és a társasházi törvény 24. § (2) bekezdés b) pontja szerinti közüzemi szolgáltatások díjai vonatkozásában – a rezsicsökkentés egyes közszolgáltatási területeken történt bevezetése óta, az annak eredményeként a tulajdonostárs külön tulajdonú lakása és a nem lakás céljára szolgáló helyisége tekintetében jelentkező megtakarításairól 24. § (2) bekezdés a) és b) pontja alapján számított költségnem szerinti bontásban és évenként összesítve.
- A társasházi törvény 35. § (1) bekezdése szerinti időpontig a 48. § (1) bekezdés g) pontjában foglaltakról.

A Vállalkozás nyilatkozata – az ügyvezető által – 2026. július 02. napján érkezett a Hatósághoz, melyben az alábbiakról nyújtott tájékoztatást:

Az ügyvezető a 2016. évi CL. törvény az általános közigazgatási rendtartásról, 33. § 1. bek. alapján kéri, hogy az eljárás alapját képező panaszt a hatóság küldje meg részére, hivatalos felhasználás, és további eljárás lefolytatása érdekében.

Tájékoztatta a Hatóságot továbbá arról, hogy Török Gábor Mátyásné tulajdonos (korábban leváltott közös képviselő) 100-as nagyságrendben írja a panaszait a legkülönbözőbb hatóságnak. Az elmúlt években, és jelenleg is, számos eljárás volt/van folyamatban a valótlan állításai és a hatóságok félrevezetése miatt. Az ügyvezető tudomása szerint a közös képviselő minden hónapban kiteszi a rezsicsökkentés hirdetményt a jogszabályban leírt módon. Arról is van információ, hogy ezt valaki rendszeresen eltávolítja, ilyenkor a képviselő ezt pótolja, és a jogszabályban leírt 45 napig kint tartja a hirdető táblán. Feltételezhetően most is ez történt, hogy megalapozza a Hatóság eljárását.

Tájékoztatta továbbá az ügyvezető a Hatóságot arról, hogy az évenkénti bontású rezsicsökkentés tájékoztató a beszámoló közgyűlés mellékleteként kerül megküldésre a tulajdonosoknak.

A fenti megállapítások alapján a Hatóság 2026. július 02. napján, a fenti ügyiratszámom hivatalból eljárást indított, amelyről az Ákr. 104. § (3) bekezdésében foglaltak alapján értesítette a Vállalkozást.

A Hatóság a fenti 2026. július 09. napján kelt, CS/O01/00526-7/2026 számú eljárás indító végzés mellékleteként megküldte a Vállalkozás által – a 2026. július 02. napján kelt nyilatkozatában iratbetekintési jogára hivatkozással – kért (anonimizált) panasz beadványt.

A Vállalkozás az eljárás megindító végzés kézhez vételét követően újabb nyilatkozatot nem tett, a Hatóság a rendelkezésre álló adatok alapján döntött.

2. A Hatóság az alábbi jogszabályhelyek figyelembe vételével folytatta le az eljárást és hozta meg a döntését:

Az Fgytv. 45. § (2) bekezdése szerint a fogyasztóvédelmi hatóság ellenőrzi a külön jogszabályban fogyasztóvédelmi rendelkezésként meghatározott rendelkezések betartását, és – ha a fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmáról szóló törvény eltérően nem rendelkezik – eljár azok megsértése esetén.

A Társasházi törvény 43/A. § (1) bekezdése szerint a közös képviselő vagy az intézőbizottság – többletdíjazás felszámítása nélkül – a rezsicsökkentések végrehajtásához kapcsolódóan tájékoztatja a tulajdonostársa(ka)t

a) minden hónap 15. napjáig, legalább 45 nap időtartamra kifüggesztve – az 1. mellékletben meghatározott formában és tartalommal – írásban, figyelemfelkeltő és a fogyasztók által jól látható módon elhelyezett hirdetmény útján a közös tulajdonú épületrészeket érintő, valamint a 24. § (2) bekezdés b) pontja szerinti közüzemi szolgáltatások díjai vonatkozásában a rezsicsökkentések eredményeként a társasház tekintetében jelentkező megtakarításokról költségnemenkénti bontásban,

b) minden év február 15. napjáig, írásban, a közös tulajdonú épületrészeket érintő és a 24. § (2) bekezdés b) pontja szerinti közüzemi szolgáltatások díjai vonatkozásában a rezsicsökkentés egyes

közszolgáltatási területeken történt bevezetése óta, az annak eredményeként a tulajdonostárs külön tulajdonú lakása és a nem lakás céljára szolgáló helyisége tekintetében jelentkező megtakarításairól a 24. § (2) bekezdés *a)* és *b)* pontja alapján számított költségnem szerinti bontásban és évenként összesítve, és

c) a 35. § (1) bekezdése szerinti időpontig a 48. § (1) bekezdés *g)* pontjában foglaltakról.

(2) Ha valamely közüzemi szolgáltató az adott hónapban nem állít ki a társasház számára számlát, úgy az (1) bekezdés *a)* pontja szerinti tájékoztatásban e költségnem tekintetében elegendő erre a tényre utalni.

(3) Ha a társasház valamely közüzemi szolgáltatás tekintetében nem részesült a rezsicsökkentésből eredő megtakarításban, akkor a közös képviselő vagy az intézőbizottság köteles ennek indokát a tájékoztatásban érthető és világos módon szerepeltetni. Ha a társasház a villamos energiát vagy földgázt nem egyetemes szolgáltatás keretében vételezi, akkor a tájékoztatásban azt kell feltüntetni, hogy ezen okból az említett területen a társasház nem jogosult a rezsicsökkentésre.

(4) Az (1)–(3) bekezdés a fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvény (a továbbiakban: Fgytv.) alkalmazásában fogyasztóvédelmi rendelkezés.

(5) A fogyasztóvédelmi hatóság eljárására az Fgytv.-t kell alkalmazni, azzal, hogy a közös képviselő vagy az intézőbizottság tagja az Fgytv. alkalmazásában vállalkozásnak minősül akkor is, ha természetes személy vagy önálló foglalkozásán vagy gazdasági tevékenységi körén kívül eső célból jár el.

(6) Ha a fogyasztóvédelmi hatóság eljárása során megállapítja az (1) bekezdésben foglaltak megsértését, a kiszabott fogyasztóvédelmi bírság megfizetésére a közös képviselő vagy az intézőbizottság köteles, a társasházat helytállási kötelezettség nem terheli. A bírság megfizetéséért az intézőbizottság tagjainak felelőssége egyetemleges.

(7) Rezsicsökkentés alatt a rezsicsökkentések végrehajtásáról szóló 2013. évi LIV. törvény 9. §-ában foglaltakat kell érteni.

A Társasházi törvény 35. § (1) bekezdése szerint közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente a szervezeti-működési szabályzatban meghatározott időpontig, de legkésőbb május 31-éig meg kell tartani.

A Társasházi törvény 48. § (1) bekezdése szerint a számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján a közös képviselő, illetve az intézőbizottság éves elszámolása tartalmazza:

a) a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztásának a szervezeti-működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében,

b) a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített – lejárt – követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is,

c) az *a)–b)* pont különbségének záróegyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,

d) a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi-eszköz leltárát,

e) a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket,

f) a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését – a tulajdonostársak nevének feltüntetésével –, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban, továbbá

g) a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegét költségnemenként és tulajdonostársanként a közös költség megosztásának a szervezeti működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban.

3. A fentiek alapján a Hatóság az alábbi tényállást állapította meg:

Társasház esetén a közös képviselő tájékoztatási kötelezettsége – a rezsicsökkentéssel kapcsolatban – az alábbiakra terjed ki:

A/ Havi tájékoztatási kötelezettség: minden hónap 15. napjáig, 45 nap időtartamra jól látható helyen kifüggesztve hirdetmény formájában, az alábbi tartalommal:

- **a közös tulajdonú épületrészeket érintő, valamint a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi szolgáltatások díjai** vonatkozásában a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező adott havi megtakarításokról a társasház tekintetében, költségnemenkénti bontásban
- ha valamely közműszolgáltató nem állít ki az adott hónapban a társasház számára számlát, úgy e költségnem tekintetében elegendő erre a tényre utalni
- ha a társasház valamely közműszolgáltatás tekintetében nem részesült rezsicsökkentésből eredő megtakarításban, akkor a közös képviselő köteles ennek indokát a tájékoztatásban érthető és világos módon szerepeltetni
- ha a társasház a villamos energiát vagy földgázt nem egyetemes szolgáltatás keretében vételezi, akkor a tájékoztatásban azt kell feltüntetni, hogy ezen okból az említett területen a társasház nem jogosult a rezsicsökkentésre.

B/ Éves tájékoztatási kötelezettség: minden év február 15. napjáig, írásban az alábbi tartalommal:

- **a közös tulajdonú épületrészeket érintő, valamint a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi szolgáltatások díjai** vonatkozásában a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarításról

C/ Tájékoztatás az éves elszámolásban/beszámolóban: évente egyszer, de legkésőbb május 31-ig az alábbi tartalommal:

- **a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegét költségnemenként és tulajdonostársanként** a közös költség megosztásának a szervezeti működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban.

A helyszíni hatósági ellenőrzés során megállapításra került, hogy **a Vállalkozás nem tett eleget a rezsicsökkentés végrehajtásával kapcsolatos fenti A/ pontban szereplő tájékoztatási kötelezettségének.**

A Hatóság szükségesnek tartja megjegyezni, hogy a Vállalkozás nyilatkozata – mely szerint „Tájékoztatam, hogy tudomásunk szerint a közös képviselő minden hónapban kiteszi a rezsicsökkentés hirdetményt a jogszabályban leírt módon. Arról is van információnk, hogy ezt valaki rendszeresen eltávolítja, ilyenkor a képviselő ezt pótolja, és a jogszabályban leírt 45 napig kint tartja a hirdető a hirdető táblán. Feltételezhetően most is ez történt, hogy megalapozza az Önök eljárását.” – a jogsértés kimentésére nem elfogadható, a Vállalkozás objektív felelőssége miatt. A közös képviselőt ellátó Vállalkozásnak jogszabályon alapuló kötelessége a Társasházi törvény rezsicsökkentésre vonatkozó szabályainak betartása, a törvény nem ismer kimentési okot. A Vállalkozás a fenti állítását semmilyen dokumentummal nem támasztotta alá.

Továbbá amennyiben valóban rendszeresen eltűnik a közös képviselő által a lépcsőházban kihelyezett hirdetmény javasolt a társasháznak zárható üveges szekrényről gondoskodnia, melyben elhelyezhető a rezsicsökkentésről szóló hirdetmény.

A Vállalkozás nyilatkozatát – miszerint „Tájékoztatam, hogy az évenkénti bontású rezsicsökkentés tájékoztató a beszámoló közgyűlés mellékleteként kerül megküldésre a tulajdonosoknak.” – a Hatóság a fenti C/ rezsicsökkentéssel kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség végrehajtására nem tudta elfogadni, ugyanis a Vállalkozás a nyilatkozatát semmilyen dokumentummal nem támasztotta alá, például az előző évi közgyűlési beszámoló mellékletével, a jogsértés ebben a pontban is megállapítható.

Nem nyilatkozott a Vállalkozás azonban a fenti B/ pontban szereplő tájékoztatási kötelezettség végrehajtásával kapcsolatban. **Éves tájékoztatási kötelezettség: minden év február 15. napjáig, írásban** az alábbi tartalommal: **a közös tulajdonú épületrészeket érintő, valamint a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi szolgáltatások díjai** vonatkozásában a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarításról.

A Hatóság felhívja a Vállalkozás figyelmét arra, hogy a B/ és C/ rezsicsökkentéssel kapcsolatos tájékoztatás nem ugyanaz a kötelezettség. A B/ tájékoztatási kötelezettség végrehajtására írásban kell, hogy sor kerüljön, minden év február 15. napjáig és azt igazolható módon el kell juttatni a társasház egyes tulajdonostársaihoz. (postai úton, e-mail útján, személyesen az egyes tulajdonostársakkal átvetve, stb.) tartalmát tekintve pedig **a közös tulajdonú épületrészeket érintő, valamint a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi szolgáltatások díjai** vonatkozásában a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítást kell, hogy tartalmazza.

A fenti C/ pontban szereplő tájékoztatás pedig az éves elszámolásban/beszámolóban: évente egyszer, de legkésőbb május 31-ig az alábbi tartalommal:

- **a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegét költségnemenként és tulajdonostársanként a közös költség megosztásának a szervezeti-működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban.**

A Vállalkozás nem bizonyította, hogy eleget tett volna a fenti B/ és C/ pontban meghatározott rezsicsökkentéssel kapcsolatos tájékoztatási kötelezettségének, így a jogsértés mindhárom (A/ B/ C/) pont vonatkozásában megállapítható.

4. A Vállalkozás által megsértett jogszabályhely:

A feltárt tényállás alapján a Hatóság megállapította, hogy a Vállalkozás megsértette az alábbi jogszabályi rendelkezést:

- a Társasházi törvény 43/A. § (1) bekezdését

5. A Hatóság a döntés meghozatala és a jogkövetkezmények megállapítása során az alábbi jogszabályhelyeket vette figyelembe:

Az Fgytv. 47. § (1) bekezdése alapján, ha a fogyasztóvédelmi hatóság eljárása során megállapítja a 45/A. § (1)–(3) bekezdésében meghatározott fogyasztóvédelmi rendelkezések megsértését, az eset lényeges körülményeinek – így különösen a jogsértés súlyának, a jogsértő állapot időtartamának, a jogsértő magatartás ismételt tanúsításának, illetve a jogsértéssel elért előny – figyelembevételével és az arányosság követelményének szem előtt tartásával az alábbi jogkövetkezményeket állapíthatja meg:

- a) elrendelheti a jogsértő állapot megszüntetését,
- b) megtilthatja a jogsértő magatartás folytatását,
- c) határidő tűzésével a feltárt hibák, hiányosságok megszüntetésére kötelezheti a vállalkozást,
- d) a jogszerű állapot helyreállításáig feltételhez kötheti, vagy megtilthatja az áru forgalmazását, illetve értékesítését,
- e) a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló 2017. évi CXXV. törvényben (a továbbiakban: Szankciótv.) meghatározottak szerinti dolgot jogosult elkobozni, és azt a jogsértést elkövető vállalkozás költségére megsemmisíteni,
- f) elrendelheti az (1a) bekezdés szerinti jogkövetkezmény alkalmazását, vagy az elektronikus adat ideiglenes hozzáférhetetlenné tételét a 48/A–48/C. § szerint,
- g) elrendelheti a jogsértéssel érintett üzlet ideiglenes bezárását
- ga) a jogszerű állapot helyreállításáig, ha az a fogyasztók életének, testi épségének vagy egészségének védelme vagy a fogyasztók széles körét érintő kárral fenyegető veszély elhárítása érdekében szükséges, vagy
- gb) legfeljebb 30 napra, ha a jogsértés a fogyasztók széles körének jelentős vagyoni hátrányt okoz,
- h) a 16/A. § (1)–(3) bekezdésében foglalt rendelkezések megsértése esetén a jogsértés megállapításától számított legfeljebb egy évig megtilthatja az alkoholtartalmú ital, a dohánytermék, illetve a szexuális termék forgalmazását, e rendelkezések 3 éven belüli ismételt megsértése esetén pedig elrendelheti a jogsértéssel érintett üzlet legfeljebb harminc nap időtartamra történő ideiglenes bezárását,
- i) fogyasztóvédelmi bírságot (a továbbiakban: bírság) szabhat ki.

Az Fgytv. 47. § (4) bekezdése szerint, a fogyasztóvédelmi hatóság által alkalmazható jogkövetkezmények együttesen is megállapíthatók.

A Szankció tv. 2. § (1) bekezdése alapján, a közigazgatási szabályszegésért való felelősség megállapítása esetén a közigazgatási hatóság közigazgatási szankciót alkalmaz.

A Szankció tv. 2. § (2) bekezdése szerint, közigazgatási szankciót azzal a természetes személlyel, jogi személlyel vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezettel szemben lehet alkalmazni,

akinek, illetve amelynek a közigazgatási szabályszegésért való felelősségét a közigazgatási hatóság megállapította. Az elkobzás akkor is alkalmazható, ha felelősségre vonásra nem került sor.

A Szankció tv. 2. § (3) bekezdése alapján, közigazgatási szabályszegés esetén a következő közigazgatási szankciók alkalmazhatók:

- a) figyelmeztetés,
- b)
- a) közigazgatási bírság,
- d) tevékenység végzésétől történő eltiltás,
- e) elkobzás.

A Szankció tv. 6. § (1) bekezdése szerint a figyelmeztetéssel a hatóság rosszallását fejezi ki az általa megállapított közigazgatási szabályszegés elkövetése miatt, és újabb szankció kilátásba helyezésével felszólítja az ügyfelet, hogy a jövőben tartózkodjon a közigazgatási szabályszegés elkövetésétől.

A Szankció tv. 6. § (3) bekezdése alapján figyelmeztetés alkalmazásának akkor van helye, ha közigazgatási szabályszegés elkövetése miatt más szankció nem alkalmazható, vagy ha a közigazgatási szabályszegés az elkövetés körülményeire tekintettel csekély súlyú és a figyelmeztetéstől kellő visszatartó hatás várható.

A Szankció tv. 6. § (4) bekezdése szerint a hatóság figyelmeztetés szankciót alkalmaz a közigazgatási szabályszegést elkövető ügyféllel szemben, ha az ügyfél számára kötelezettséget állapít meg, és a kötelezettséget megállapító döntésben más szankciót nem alkalmaz.

6. A Hatóság a döntése során az alábbi mérlegelési szempontokat vette figyelembe:

A jogkövetkezmény alkalmazása során az Fgytv. 47. § (5) bekezdéseire, valamint a Szankció tv. 6. §-ra tekintettel, az alábbiakat mérlegelve döntött a Hatóság.

A jogsértés jellege, a jogsértéssel érintett fogyasztók érdekei sérelmének köre:

A fogyasztók érdekei sérelmének körében értékelte a Hatóság, hogy a Vállalkozás, megsértette a fogyasztók tájékoztatáshoz fűződő érdekét, tekintettel arra, hogy a társasházban élők számára különösen fontos, hogy a közösen viselt díjak vonatkozásában is megismerhessék a rezsicsökkentés révén elért megtakarítás mértékét, összecszerűségét, illetve ellenőrizhessék annak teljesülését. A közös tulajdonú épületrészeket érintő, valamint a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjáról kiállított számlák elsősorban a közös képviselőjének állnak a rendelkezésére. A rezsicsökkentés során elért megtakarítások megállapításához a feltüntetett tételek elszámolásának ellenőrzése szükséges, erre tekintettel határozta meg a jogalkotó a hirdetmény könnyen áttekinthető tartalmi elemeit és az egyéb tájékoztatási kötelezettség tartalmát. Az átlagos fogyasztótól nem várható el, hogy a társasház vonatkozásában a számlák alapján számítsa ki a csökkenés mértékét.

A jogsértés súlya és mértéke:

A Hatóság figyelembe vette, hogy fenti szempontok ellenőrzése során elsősorban a tájékoztatáshoz fűződő érdeksérelem volt megállapítható, tényleges vagyoni érdeksérelemre vonatkozó releváns adat nem állt a Hatóság rendelkezésére.

A jogsértéssel érintett fogyasztók száma és a jogsértés kiterjedtsége:

A jogsértés bizonyíthatóan egy esetben valósult meg, és egy társasház fogyasztóit érintette, amely a jogsértés alapesete, így enyhítő körülményként nem értékelhető.

A jogsértéssel érintett áru értéke:

E körben nem merült fel releváns adat, így ennek a szempontnak az értékelésére nem volt lehetőség.

A jogsértő állapot időtartama tekintetében:

E körben nem merült fel releváns adat, így ennek értékelése nem volt lehetséges.

A jogsértés révén elért vagyoni előny, valamint okozott hátrány mértéke, továbbá annak visszafordíthatósága: E körben nem merült fel releváns adat, így ennek értékelése nem volt lehetséges.

A Vállalkozás által tett intézkedések és a jogsértést elkövető eljárást segítő, együttműködő magatartása:

A Hatóság enyhítő körülményként értékelte, hogy a Vállalkozás az eljárás során együttműködő magatartást tanúsított, határidőben megküldte az adatszolgáltatást.

A Vállalkozás által korábban elkövetett bármely jogsértés és a jogsértő magatartás ismételt tanúsítása:

- a Hatóság enyhítő körülményként értékelte, hogy az által vezetett nyilvántartás szerint a fogyasztóvédelmi hatóságnak a jogsértést megállapító véglegessé vált határozatában a vállalkozás számára előírt kötelezettség teljesítésére megállapított hatánap elteltét, illetve határidő lejártát követő 3 éven belül a vállalkozás – amennyiben a jogsértést telephelyen követték el, ugyanazon a telephelyen – ugyanazon jogszabályi rendelkezést nem sértette meg,
- a Hatóság azt a tényt, hogy a hatósági eljárás megindításának napját megelőző 1 éven belül a Vállalkozás vonatkozásában nem jegyezték be szankciót megállapító döntést a Közigazgatási Szankciók Nyilvántartásába, sem enyhítő, sem súlyosbító körülményként nem értékelte, tekintettel arra, hogy ezen körülmény miatt nem szabott ki bírságot, és döntött a figyelmeztetés szankció mellett.

A jogsértést elkövető gazdasági súlya:

A Vállalkozásnak a www.e-beszamolo.im.gov.hu oldalon közzétett éves beszámolójából megállapítható, hogy a Vállalkozás 2024. évi összes foglalkoztatotti létszáma 0 fő, éves nettó árbevétele 1.861.000,- Ft, mérlegfőösszeg 6.334.000,- Ft volt. A 2025. évi összes foglalkoztatotti létszáma 0 fő, éves nettó árbevétele 3.710.000,- Ft, mérlegfőösszege 7.189.000,- Ft volt. Ezen létszám- és gazdálkodási adatok értelmében a vállalkozás a kis- és középvállalkozásokról, fejlődésük támogatásáról szóló 2004. évi XXXIV. törvény 3. § (1) bekezdésében meghatározott kritériumok figyelembevételével kis/középvállalkozásnak minősül.

Tekintettel arra, hogy a Vállalkozás nem szerepel a Közigazgatási Szankciók Nyilvántartásában a Hatóságnak kizárólag figyelmeztetés szankció alkalmazására volt jogszabályi lehetősége.

Mindemellett a Hatóság szükségesnek tartotta, hogy a Vállalkozást kötelezze a jövőben a jogkövető magatartás tanúsítására.

A Hatóság felhívja a Vállalkozás figyelmét, hogy az ugyanezen fogyasztóvédelmi rendelkezést tartalmazó jogszabály ismételt megsértése esetén a terhére fogyasztóvédelmi bírság szabható ki.

A Hatóság felhívja a Vállalkozás figyelmét arra is, hogy a véglegessé vált döntés a jogorvoslati határidő eredménytelen lejárta követően, a Közigazgatási Szankciók Nyilvántartásába bejegyzésre kerül, amely három évig tartja nyilván a bejegyzett adatokat.

7. Záró rendelkezések:

A Hatóság a döntését a hivatkozott jogszabályhelyek alapján, továbbá az Ákr. 80. § (1) bekezdésben és a 81. § (1) bekezdésben meghatározottak szerint, az Fgytv. 45/A. § (1)-(3) bekezdéseiben, valamint a fogyasztóvédelmi hatóság kijelöléséről szóló 326/2024 (XI. 14.) Korm. rendelet 1. § c) pontjában, a 2. §-ában, a 3. § (10) bekezdés 1. pontja, az Ákr. 16. §-ban, továbbá a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésében biztosított hatáskörében és illetékességi ok alapján eljárva hozta meg. A jogkövetkezményeket az Fgytv. 47. § (1) bekezdés c) és Szankció tv. 6. § (4) bekezdése alapján szabta ki.

A döntés véglegessége az Ákr. 82. § (1) bekezdésén alapul. A közigazgatási jogvita tárgyát a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 4. § (1) és (3) bekezdése határozza meg, a közigazgatási jogvitát a bíróság a Kp. 5. § (1) bekezdése alapján közigazgatási perben bírálja el, a közigazgatási perindítás lehetőségét az Ákr. 112. § és 114. § (1) bekezdése biztosítja.

Az eljáró bíróság hatásköre a Kp. 12. § (1) bekezdésén, illetékessége pedig a 13. § (1) bekezdés a) pontján alapul.

A Kp. 18. § (1) bekezdése határozza meg, hogy a közigazgatási pert mely hatóság ellen kell megindítani. A keresetlevél tartalmával és benyújtásával kapcsolatos rendelkezéseket a Kp. 37-39. §-ai határozzák meg. A jogorvoslat elektronikus úton történő előterjesztéséről a Kp. 28. § (1)-(2) bekezdései és a 29. § (1) bekezdése, valamint a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 608. §-a rendelkezik. A keresetlevél előterjesztéséhez használható nyomtatványt a polgári perben és a közigazgatási bírósági eljárásban alkalmazható nyomtatványokról szóló 17/2020. (XII. 23.) IM rendelet tartalmazza.

Arról, hogy a hivatalos elérhetőségre kézbesített küldemény mikor minősül kézbesítettnek a a Dáptv. 27. §-a rendelkezik.

A Dáptv. 19. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja és b) pontja rendelkezései szerint a jogi képviselő, illetve a gazdálkodó szervezet, elektronikus ügyintézésre köteles. Az elektronikus ügyintézés módját a Dáptv. 20. §-a határozza meg.

A Kp. 50. § (4) bekezdése értelmében az azonnali jogvédelem iránti kérelemben részletesen meg kell jelölni azokat az indokokat, amelyek az azonnali jogvédelem szükségességét megalapozzák, és az ezek igazolására szolgáló okiratokat csatolni kell, a kérelmet megalapozó tényeket pedig valószínűsíteni kell.

A Kp. 50. § (2) bekezdése alapján azonnali jogvédelem keretében kérhető a halasztó hatály elrendelése, a halasztó hatály feloldása, ideiglenes intézkedés, illetve előzetes bizonyítás elrendelése.

A Kp. 77. § (1) bekezdése alapján, ha egyik fél sem kérte a tárgyalás tartását, és azt a bíróság a perelőkészítés alapján maga sem tartja szükségesnek, a bíróság a pert tárgyaláson kívül bírálja el. A tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben kérheti.

Az illeték mértékéről és az illetékfeljegyzési jogról való tájékoztatás az illetékekről szóló 1990. évi CXIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 45/A. § (1) bekezdése értelmében 30 000 forint. A közigazgatási bírósági eljárásban a felet az Itv. 62. § (1) bekezdés h) pontja értelmében tárgyi illeték-feljegyzési jog illeti meg.

A peres eljárás illetékéről, valamint a perköltségről, illetve annak viseléséről a bíróság az eljárást befejező határozatában hivatalból dönt. A peres eljárás illetékét és a perköltséget a félnek a pernyertesség függvényében kell viselnie.

A közigazgatási perben a félnek a bíróság kérelemre – a kérelem előterjesztésétől kezdve – költségmentességet engedélyezhet. Ekkor a fél mentesül az illeték megfizetése alól, azonban a közigazgatási pert indító felet a pervesztessége esetén az esetleges költségmentesség sem mentesíti a közigazgatási hatóság perköltségének viselése alól.

Szeged, időbélyegző szerint

A főispán helyett eljáró
főigazgató nevében és megbízásából:

osztályvezető

Kapják:

1. Paetor Consulting Kft. (1067 Budapest, Szondi u. 22. III/29.) CK
2. Irattár