

# A TÁRSASHÁZAK ÉS TÁRSASHÁZKEZELŐK ORSZÁGOS EGYESÜLETÉNEK Etikai Szabályzata

Az Egyesület tagjai attól a szándéktól vezérelve,  
– hogy a társasházkezelői és ingatlankezelői tevékenység folytatásaként előírt 30/2009. (XI. 3.) ÖM rendeletben foglaltak maradéktalanul megvalósuljanak,  
– hogy a társasházakkal, lakásszövetkezetekkel és az ingatlankezeléssel foglalkozó szervek és személyek követendő erkölcsi normákat kapjanak a vonatkozó jogszabályok, különösen a versenytörvény, a Magyar Ingatlan Tanács alapszabálya és Etika Szabályzata, a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara Etikai Kódexe, valamint a nemzetközileg elismert más etikai szabályzatok figyelembe vételével, ismerve a hazai gyakorlatot, az alábbi ETIKAI SZABÁLYZATBAN foglalt magatartási szabályokat fogadják el kötelezőnek.

## I. Általános alapelvek

1. Az Etikai Szabályzat (a továbbiakban: ESz) erkölcsi magatartási normák összessége, amely rögzíti, hogy a társasház- és ingatlankezelések esetében a jogszabályok által lehetővé tett tevékenységeket az érintett személyek hogyan végezhetik, és azt, hogy a normáktól eltérő magatartásnak és gyakorlatnak milyen következményei lehetnek.

2. Az ESz hatálya a Magyar Köztársaság területére (illetőleg Magyarországon kezelt ingatlanokkal kapcsolatos megbízások teljesítésére), és a Társasházak és Társasházkezelők Országos Egyesületének (a továbbiakban: TTOE) tagjaira terjed ki, ideértve a tag alkalmazottait és a nevében eljáró megbízottakat is. A TTOE érdekvédelmi tevékenysége keretében a nem tagok versenytörvénybe ütköző magatartásának észlelése esetén az etikai bizottság (a továbbiakban: EB) előterjesztésében, a szabályzat figyelembe vételével lép fel.

3. A TTOE vezetősége – a közgyűlés kivételével – érdekérvényesítő tevékenységének, valamint a tisztviselők tagsemlegességének elbírálása az EB hatáskörébe tartozik.

4. A TTOE tagsága kötelezi magát arra, hogy az egyesületben vezető tisztviselővé választását megelőzően – jelölése esetén – tájékoztatást ad a TTOE tevékenységi köréhez hasonló, vagy azonos feladatokat ellátó szervezetekben betöltött tagságáról, illetve viselt tisztségéről.

5. Az ESz megszegése az itt rögzített szankciók alkalmazásán felül jogkövetkezményekkel csak akkor járhat, ha a szabályzatot megszegő tag jogszabályi előírásokat is sértett. A bizottság kezdeményezésére jogkövetkezményekkel járó eljárás megindítására a TTOE elnöke jogosult, ez azonban nem zárja ki, hogy a sértett fél önállóan is eljárjon.

6. A TTOE tagjai kötelezik magukat arra, hogy az ESz-t betartják, és tudomásul veszik, hogy az ESz-től eltérő magatartásuk esetén a bizottság velük szemben az ESz szerint jár el.

## II. A TTOE tagjaira vonatkozó etikus magatartás kívánalmai

1. A tag a szakmáját erkölcsi elvek alapján gyakorolja, és tartózkodik minden olyan cselekedettől, amely sérti a saját vagy a szakmája jó hírnevét.

2. A tag senkitől sem tagadhatja meg az egyenlő szakmai szolgáltatást faji, felekezeti, nemi vagy nemzetiségi származás okán. A tag a megbízó felé társasház- és ingatlankezelést üzletszerűen csak akkor végezhet, ha ahhoz megfelelő szakképesítéssel rendelkezik, vagy ilyen közreműködőt foglalkoztat és eleget tett a nyilvántartásba vételi kötelezettségének.

3. A nem üzletszerűen végzett közös képviselői tevékenységnél a szakképzettség megléte nem követelmény, azonban az ESz-ben meghatározott magatartási szabályokat az ilyen tevékenységet végzők is kötelesek betartani.

4. A tag mindenekelőtt a megbízója – a társasház, illetve lakásszövetkezet – érdekeit képviselje, de köteles a megbízásban részt vevő ügylet minden résztvevőjével tisztességes módon eljárni úgy, hogy az megfeleljen az általában elvárható magatartásnak, és erősítse az egyesület iránti bizalmat.

5. A tag amennyiben a megbízást elvállalta, úgy a tőle elvárható legmagasabb szakmai színvonalon és a jogszabályoknak megfelelően köteles eljárni, és nem okozhat sem anyagi, sem erkölcsi hátrányt megbízójának.

6. A tag nem fogadhat el olyan megbízást, amely a szakértelmét meghaladja. Ha szükséges, bevonhat – a megbízó jóváhagyásával – más alvállalkozót, akinek közreműködését pontosan meg kell határoznia. A tag már a megbízás kezdetekor tudassa ügyfelével, hogy más közreműködő(k) munkáját is igénybe kívánja venni (pl. külső könyvelő, műszaki szakértő, jogtanácsos stb.).

7. A tag legyen tájékozott a társasházakat vagy a lakásszövetkezeteket érintő jogszabályokról. A tag köteles tiszteletben tartani a gazdasági, vállalkozási verseny szabadságát és tisztaságát. A számvizsgáló bizottsági tagoktól is elvárható, hogy a vonatkozó gazdálkodási és számviteli kérdésekben tájékozottak legyenek.

8. A tag legyen kész álláspontjának a felülvizsgálatára, amennyiben olyan tények merülnek fel, amelyeket korábbi véleményének kialakításánál nem, vagy nem kellő súllyal vett figyelembe.

9. A tag a megbízóját, illetve a társasházkezelés folyamatában résztvevő más személyeket nem károsíthatja meg, kerülje a szakmában kialakult és alkalmazott mértéktől lényegesen eltérő díjazást.

10. A tagnak üzletvitelét úgy kell folytatnia, hogy kerülje az összeütközéseket más tagokkal és kívülállókkal. A tag valótlan tény állításával, illetőleg valós tény hamis színben történő feltüntetésével és egyéb hasonló magatartással más tag jó hírnevét, megítélését nem veszélyeztetheti.

11. A tag nem folytathat olyan gyakorlatot, nem tehet olyan ajánlatot, amely egy másik tag kapcsolatrendszerét tisztességtelen módon aláássa, vagy ilyen kapcsolatok kialakítását akadályozza. A tag ne ajánlja magát olyan társasházhoz, ahol van megfelelően működő közös képviselő, és csak olyan közgyűlésen nyújtson segítséget a közös képviselő leváltásához, ahol ezt a tulajdonosok igénylik, illetve javasolják.

12. A tagnak bizalmasan kell kezelnie a feladata végrehajtása során tudomására jutott információkat. Üzleti titkot tisztességtelen módon megszerezni, felhasználni, azt jogtalanul mással közölni, vagy nyilvánosságra hozni nem lehet. A tag az ingatlanra, az egyes tulajdonosokra vonatkozó tényeket a tulajdonosok előtt nem titkolhatja el, azonban a személyekre vonatkozóan be kell tartania a személyiségi jog védelmére vonatkozó szabályokat.

13. A tag kerülje a túlzásokat, a megtévesztésre alkalmas kijelentéseket, legyen mindig tárgyyszerű, és gondosan ügyeljen a részletekre az általa kezelt ingatlanra vonatkozó információk gyűjtése és kezelése során.

14. A tag munkavégzése során törekedjék arra, hogy a felmerülő összeütközések csak a társasházkezeléssel függjenek össze, és az ügy érdemi részét érintő precíz dokumentálással történjen meg az ügy rendezése.

15. A tagnak a legnagyobb gondosságot és maximális biztonságot kell nyújtania a rábízott ingatlanok és az azokban elhelyezett javakat illetően.

16. Nem megengedett, ha a tag úgy tesz szert előnyre, hogy a közteherviselés (különösen az adók, járulékok, illetékek) reá vonatkozó részét nem teljesíti, továbbá kifizetései és azok nyilvántartása során nem tartja be a pénzforgalomra vonatkozó előírásokat, számla nélküli ügyletet bonyolít, vagy nem legálisan foglalkoztat munkavállalót.

17. A tag köteles olyan magatartást tanúsítani, hogy az üzletszerűen végzett társasházkezelői, és az üzletszerűen végzett ingatlankezelői tevékenység folytatásának feltételeiről szóló jogszabályokban foglaltak alapján ne kerüljön sor a nyilvántartásból való törlésére.

18. A tag köteles az egyesületi tagdíj határidőben történő befizetésére. Amennyiben a tag egy éven belül két alkalommal felszólítást kap a tagdíjhátralék rendezésére, és ennek ellenére nem teljesít, úgy az egyesületi tagsághoz kapcsolódó kedvezményeket elveszti, és a tagsági létszámból törlésre kerül.

19. Tulajdonosokkal szembeni kötelezettségek:

- a közgyűlések előkészítésénél figyelemmel kell lenni a javaslatokra,
- a feltett kérdéseikre, megkereséseikre maximum 15 napon belül érdemben válaszolni kell,
- iratokba való betekintési kérésüket 30 napon belül időpont megadásával teljesíteni kell,
- közgyűlési napirendi pontokhoz lehetőség szerint minden esetben írásos előterjesztést (tájékoztatót) kell készíteni
- hátralékkal rendelkező, de együttműködni kész tulajdonosokkal szemben humánus magatartást kell tanúsítani, részletfizetési lehetőséget kell felajánlani.

20. Számvizsgálóval, számvizsgáló bizottsággal szembeni kötelezettségek:

- rendszeres kapcsolattartás a gazdálkodással kapcsolatban,
- az árajánlatokról való döntésbe be kell őket vonni,
- ellenőrzési tevékenységük segítése, kimutatások készítése stb.

### **III. Szankciók**

1. A tagok tudomásul veszik, hogy az Etikai Szabályzat megszegése esetén velük szemben az alábbi szankciók alkalmazhatók:

1.1. Figyelmeztetés és a tagok tájékoztatása.

1.2. Szigorú, egyben utolsó megrovás, és a tagok tájékoztatása.

1.3. Szakképzettség nélkül végzett üzletszerű társasház- vagy ingatlankezelés felfedése esetén az illetékes ingatlan-felügyeleti hatóságnak jelzés

1.4. A tag szigorú megrovásának nyilvánosságra hozatala.

1.5. A tag tagsági viszonyának megszüntetésének indítványozása

2. Az 1.4. pont szerinti szankció alkalmazása esetén az EB-nek a nyilvánosságra hozatal módjáról is rendelkeznie kell.

3. Az EB döntése ellen a tag 15 napon belül a közgyűléshez fellebbezéssel élhet, amit a következő közgyűlés napirendjére kötelező felvenni. A fellebbezésnek nincs halasztó hatálya, a közgyűlés döntése végleges.

4. Az etikai bizottság etikai kérdésekben az elnökséggel azonos szintű, mellé rendelt szervezet, a felügyeletét a közgyűlés látja el. A másodfokú fórum a közgyűlés.

5. A tagok a végleges döntést magukra nézve kötelezőnek ismerik el.

### **IV. Etikai bizottság**

1. Az ESz betartásának figyelemmel kísérése elsősorban a bizottság feladata.

2. Az etikai bizottság 5 tagú testület, amelyet a közgyűlés nyílt szavazás útján, szavazattöbbséggel, 4 évre választ. Elnökét és elnökhelyettesét a bizottság választja tagjai közül.

3. A bizottság az elnök, és az általa meghívott 4 tag részvételével, egyszerű szavazattöbbséggel dönt és hoz határozatot etikai kérdésekben. A bizottság elnök és két tag jelenléte esetén határozatképes, négy tag jelenléte esetén az elnök szavazata dönt. a felmerült etikai kérdésekről és a meghívott tagok személyéről a bizottság tagjait előzetesen írásban tájékoztatni kell. Legalább 2 tag kérésére a bizottság teljes ülésen hoz döntést.

4. Etikai bizottsági tag ellen benyújtott észrevétel esetén az érintett tag működése mindaddig felfüggesztésre kerül, amíg végleges döntés nem születik az ügyben.

5. Az etikai bizottság megalakulását követően az etikai eljárás rendjét a bizottság maga határozza meg.

6. A felmerült etikai kérdésekről a bizottság tagjait a bejelentést követő 15 napon belül írásban tájékoztatni kell. Etikai kérdésekben érkezett bejelentéseket, panaszokat, megkereséseket a tagok írásos tájékoztatását követő 15 napon belül el kell bírálni. Amennyiben a bizottság kijelölt tagjai az ügy bonyolultsága, a bizonyítékok feltárása miatt azt szükségesnek tartják, a határidőt további 15 nappal meghosszabbíthatják.

7. Amennyiben az EB nem intézkedik az előírt határidőn belül, úgy a következő közgyűlésen dönteni kell az EB tagok felmentéséről.

8. A bizottság felhívja az érintett tagot, hogy a beérkezett panaszra, bejelentésre, megkeresésre 8 napon belül írásban válaszoljon, és a bizottság ülésére saját maga, vagy képviselője útján jelenjen meg.

Az érintett tag távolmaradása a döntéshozatalnak nem akadály.

9. A bizottság az ESz figyelembe vételével dönt (szankciót hoz, vagy megállapítja, hogy etikátlan magatartás nem történt).

10. Amennyiben a bizottság nyilvánvalóan rosszhiszemű bejelentést, panaszt kap, a bejelentő panaszos ellen eljárást kezdeményezhet. Ha a bejelentő, a panaszos TTOE tag, az etikai bizottság vele szemben köteles eljárni. Az etikai bizottság névtelen bejelentésekkel nem foglalkozik.

11. Az etikai bizottság az egyesületi tagok véleményeltérése esetén – amennyiben a tagok a döntést előzetesen elfogadják – a jó szakmai légkör és az ESZ normáinak biztosítása érdekében, felkérhetik az etikai bizottságot a véleményeltérés lezárására.

### **V. Hatálybalépés**

Ezt a szabályzatot a Társasházak és Társasházkezelők Országos Egyesületének közgyűlése 2010. november 25-én tartott ülésén fogadta el azzal, hogy a szabályzatot 2011. január 1-jétől kezdeményezett első fokú etikai eljárásokra kell alkalmazni.