

Felvétel az ingatlan közvetítói névjegyzékbe

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény szabályozza az ingatlanközvetítés, az ingatlanvagyon-értékelés és közvetítés feltételeit a nyilvántartás vezetését és határozza meg a névjegyzékbe kerülés feltételeit.

Az ingatlanközvetítői tevékenység olyan önálló feladatkör, amelynek ellátásához szükséges az ingatlanok közvetítésével összefüggő gazdasági, műszaki és jogi követelmények ismerete.

Az ingatlanközvetítő a tevékenységi körén belül:

- a) az ingatlanok (beépíthető telek, illetőleg lakóépülettel vagy nem lakás céljára szolgáló épülettel beépített ingatlan) a dásvételenek és cseréjének közvetítésével,
- b) a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek, telkek bérlete és tulajdona cseréjének közvetítésével,
- c) a feladatok ellátása érdekében az ingatlanok felkutatásával és azok forgalmi értékbecslésével, valamint
- d) az ügyletek lebonyolításához szükséges dokumentációk és okiratok beszerzésével és előkészítésével összefüggő feladatokat látja el.

Az ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység olyan önálló feladatkör, amelynek ellátásához szükséges az ingatlanértékelés és az ahhoz kapcsolódó vagyoneértékű jogok és vagyoni értékek, valamint az ebben kialakult piaci viszonyok gazdasági, műszaki és jogi követelményeinek ismerete.

Az ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő a tevékenység körén belül:

- a) az ingatlanpiac és az ingatlan jellemzőinek ismeretében az ingatlan (beépíthető telek, illetőleg lakóépülettel, nem lakás céljára szolgáló épülettel beépített ingatlan) hasznosítása szerinti értékek meghatározásával,
- b) az európai értékelési normák által meghatározott fogalmak, módszerek, eljárások alkalmazásával,
- c) az értékelés formáinak és ezek változatainak alkalmazásával,
- d) az értékelésben közreműködő szakértők munkájának irányításával és ellenőrzésével,
- e) a megbízás szerinti feladatok elvégzésével és az eredmények teljes körű dokumentálásával, valamint
- f) a hasznosítási, befektetői szándék megvalósulását és a megbízó érdekeinek érvényesülését bemutató tanulmány elkészítésével összefüggő feladatokat látja el.

Szolgáltatási tevékenységet - üzletszerű társasházkezelő vagy ingatlankezelő tevékenység esetén a társasházokról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tt.) 53. § (3) bekezdésében, üzletszerű ingatlanközvetítő vagy ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő tevékenység esetén a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lt.) 64/C. § (2) bekezdésében foglaltak figyelembevételével - olyan

a) **természetes személy szolgáltató végezhet, aki**

- a nemzetgazdasági miniszter hatáskörébe tartozó szakképesítések szakmai és vizsgakövetelményeiről szóló miniszeri rendelet szerinti társasházkezelői, ingatlankezelői, ingatlanközvetítői vagy ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői szakképesítéssel (a továbbiakban: szakképesítés) rendelkezik, és

- olyan gazdálkodó szervezet személyesen közreműködő tagja, alkalmazottja vagy foglalkoztatottja, melynek tevékenységi köre az általa nyújtani kívánt, mindenkor hatályos TEÁOR nomenklatúra szerinti ingatlanügynöki vagy -kezelési szolgáltatásra is kiterjed,

b) gazdálkodó szervezet szolgáltató végezhet,

- amelynek tevékenységi köre az általa nyújtani kívánt, mindenkor hatályos TEÁOR nomenklatúra szerinti ingatlanügynöki vagy -kezelési szolgáltatásra is kiterjed, és
- amely legalább egy olyan személyesen közreműködő taggal, alkalmazottal vagy - egyéni vállalkozó esetén, ha a tevékenységet nem maga látja el, legalább egy olyan - foglalkoztatottal rendelkezik, aki a hatóság által vezetett, általa nyújtani kívánt szolgáltatásra vonatkozó, e rendelet szerinti nyilvántartásban szerepel.

A szolgáltatónak a feltételek teljesítését a következők szerint kell igazolni:

a) szakképesítést tanúsító bizonyítvány hiteles másolatával,

b) a munkáltató vagy a foglalkoztató pecsétjével és cégszerű aláírással ellátott, 30 napnál nem régebben kiállított igazolással,

c) 90 napnál nem régebbi cégkivonattal egyéni vállalkozó esetében az egyéni vállalkozók hatósági nyilvántartásba vételéről szóló igazolás hiteles másolatával,

d) a köztartozásmentességet - ha a kérelem benyújtásának időpontjában nem szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázisban - 30 napnál nem régebben kiállított közokirattal.

A Kormány az üzletszerű ingatlanközvetítői, illetőleg ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység tekintetében ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságként megyeszékhelyszerinti városi önkormányzat jegyzőjét, Pest megyében a megyei önkormányzat főjegyzőjét, Budapesten a Fővárosi Önkormányzat Főjegyzőjét jelöli ki. Az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatósági eljárásban a jegyző, illetve a főjegyző a megye, illetve a főváros területére kiterjedő illetékességgel jár el.

A névjegyzék vezetésének célja annak hiteles dokumentálása, hogy az abban szereplő természetes személy rendelkezik a tevékenység végzéséhez a külön jogszabályban előírt szakképesítéssel.

Az említett okiratokat a cégnyilvántartás hatálya alá tartozó jogalany esetén az illetékes cégbíróságnak kell bemutatni.

Ingatlanközvetítői tevékenység végzésére és a hozzá kapcsolódó ügyleti okiratok elkészítésére - a forgalmi értékbecslés, illetőleg az ingatlanvagyon-értékelés kivételével - az ügyvéd, feladatkörében a jogtanácsos az bekezdésben említett szakképesítés nélkül is jogosult.

A névjegyzék a természetes személyazonosító adatokat (név, születési hely, idő, anyja neve), lakcímet, az értesítési címet, továbbá a szakképzettséget tanúsító bizonyítvány (oklevél) számát, kiadásának időpontját, a bizonyítványt (oklevelet) kiállító intézmény megjelölését, valamint a szakmai tevékenység megnevezését tartalmazza.

A névjegyzékbe vett természetes személy neve, értesítési címe, szakmai tevékenységének megnevezése és a nyilvántartásba vétel száma nyilvános, amelyről bárki tájékoztatást kérhet. A nyilvántartásban szereplő minden további adatról a bíróság részére tájékoztatást lehet adni; a más - kívülálló - harmadik személy részére történő tájékoztatás megadásához az érintett természetes személy írásbeli hozzájárulása szükséges.

A hatóság törli a nyilvántartásból a szolgáltatót és - ingatlanközvetítői vagy ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői szolgáltatási tevékenység esetén - a szolgáltatási tevékenység végzéséhez szükséges engedélyt visszavonja, ha

a) ilyen tevékenység gyakorlásától eltiltó jogerős bírósági ítélet hatálya alatt áll,

b) a természetes személy szolgáltató meghalt vagy a nyilvántartásból való törlését kéri,

c) a gazdálkodó szervezet szolgáltató ellen a bíróság felszámolási eljárást rendelt el, vagy

d) a gazdálkodó szervezet szolgáltatót a cégbíróság hivatalból törölte a cégnyilvántartásból vagy az egyéni vállalkozót a hatóság törölte az egyéni vállalkozók hatósági nyilvántartásából.

A hatóság - az a)-c) pont esetén a tiltásra okot adó körülmény megszűntetésétől számított 1 év időtartamra, a d) pont esetén a feltétel biztosításáig, az e) pont esetén a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól való mentesülés időpontjáig - **megtiltja a szolgáltatási tevékenység végzését annak a szolgáltatónak,**

a) aki a hatósághoz olyan valótlan tartalmú kérelmet nyújtott be, melynek érdemi befolyása volt a kérelem elbírálására vagy a szolgáltatási tevékenység jogszerű végzésének az ellenőrzésére,

b) aki a hatósági ellenőrzést akadályozza,

c) aki az e rendelet szerinti nyilvántartásban szereplő adatokban bekövetkező változást legkésőbb a változástól számított 5 munkanapon belül a hatóság részére nem jelenti be és e kötelezettségének a hatóság felhívására sem tesz eleget,

d) amelynek személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja, illetve foglalkoztatottja a tevékenység folytatásának feltételével már nem rendelkezik,

e) akit gazdasági vagy vagyon elleni bűncselekmény miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélték.

Az ingatlanközvetítői névjegyzékbe történő felvétel illetékköteles (3.000,- Ft), melyet illetékbélyegben kell leróni.

Amennyiben a fentiekkel kapcsolatban bővebb információra lenne szüksége, részletes felvilágosítással szolgálunk a

igazgatas@kaposvar.hu e-mail címen,

vagy a (82) 501-501/743-as és 637-es mellékeken vagy személyesen

hétfőn 13.00 - 16.00 óráig,

szeddán 8.00 - 12.00 és 13.00 - 16.00 óráig,

pénteken 8.00 -12.00 óráig

Kaposvári Polgármesteri Hivatal új épületszárny I/111. irodájában (Kaposvár, Kossuth tér 1.)