

## 23/2013. (VI. 28.) NGM rendelet

### **a társasházkezelő, az ingatlankezelő, az ingatlanközvetítő, valamint az ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő szolgáltatói tevékenység üzletszerűen történő végzésének feltételeiről és a nyilvántartásba vétel részletes szabályairól**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 87/B. §-ában, valamint a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 66. §-ában kapott felhatalmazás alapján, az egyes miniszterek, valamint a Miniszterelnökséget vezető államtitkár feladat- és hatásköréről szóló 212/2010. (VII. 1.) Korm. rendelet 73. § *l)* pontjában foglalt feladatkörömben eljárva, a következőket rendelem el:

#### **1. § Az üzletszerű**

*a)* társasházkezelő vagy ingatlankezelő,

*b)* ingatlanközvetítő vagy ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő

tevékenység (a továbbiakban együtt: szolgáltatási tevékenység) végzéséhez szükséges *a)* pont esetén bejelentést, *b)* pont esetén kérelmet (a továbbiakban együtt: kérelem) az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok kijelöléséről szóló 217/2009. (X. 2.) Korm. rendeletben meghatározott ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságnál (a továbbiakban: hatóság) kell benyújtani.

**2. §** Szolgáltatási tevékenységet - üzletszerű társasházkezelő vagy ingatlankezelő tevékenység esetén a társasházakról 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

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

*ab)* 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,

*ba)* amelynek tevékenységi köre az általa nyújtani kívánt, mindenkor hatályos TEÁOR nomenklatúra szerinti ingatlanügynöki vagy -kezelési szolgáltatásra is kiterjed, és

*bb)* 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.

**3. § (1)** A kérelem - üzletszerű társasházkezelő vagy ingatlankezelő tevékenység esetén a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 22. § (1) bekezdésében, üzletszerű ingatlanközvetítő vagy ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő tevékenység esetén az Lt. 64/C. § (3) bekezdésében meghatározott adatokon túlmenően - tartalmazza

*a)* a szolgáltatási tevékenység során használni kívánt nyelv vagy nyelvek megjelölését,

*b)* a hatósággal való kapcsolattartás módját,

*c)* természetes személy szolgáltató esetén

*ca)* a szakképesítését tanúsító bizonyítvány számát, kiadása helyét és időpontját, valamint az azt kiállító intézmény megjelölését,

*cb)* a szolgáltató munkáltatójának nevét és székhelyét,

*d)* gazdálkodó szervezet szolgáltató esetén

*da)* a szolgáltató cégjegyzékszámát, egyéni vállalkozó esetén a hatósági nyilvántartásba vételi számát,

*db)* a szolgáltató tevékenységi körét,

*dc)* a képviselőre jogosult személy - egyéni vállalkozó esetén a saját - nevét, lakóhelyét,

*dd)* a gazdálkodó szervezet 2. § *b)* pont *bb)* alpontja szerinti személyesen közreműködő tagja, alkalmazottja vagy foglalkoztatottja nevét és az e rendelet szerinti nyilvántartásba vételi számát.

(2) A szolgáltatónak a feltételek teljesítését a következők szerint kell igazolni:

*a)* a 2. § *a)* pont *aa)* alpontjában foglaltakat a szakképesítést tanúsító bizonyítvány hiteles másolatával,

*b)* a 2. § *a)* pont *ab)* alpontjában foglaltakat a munkáltató vagy a foglalkoztató pecsétjével és cégszerű aláírásával ellátott, 30 napnál nem régebben kiállított igazolással,

c) a 2. § a) pont ab) alpontjában és b) pont ba) alpontjában foglaltakat 90 napnál nem régebbi cégkivonattal egyéni vállalkozó esetében az egyéni vállalkozók hatósági nyilvántartásba vételéről szóló igazolás hiteles másolatával,

d) a Tt. 49. § (1) bekezdés c) pontja és az Lt. 64/C. § (5) bekezdése szerinti köztartozásmentességet - ha a kérelem benyújtásának időpontjában nem szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázisban - 30 napnál nem régebben kiállított közokirattal.

(3) Amennyiben a szolgáltató a kérelemhez a (2) bekezdés c) és d) pontja szerinti iratokat nem csatolja, a hatóság a bejelentés vagy az engedély feltételeinek megállapítása érdekében adatszolgáltatási kérelemmel fordul a nyilvántartást vezető hatósághoz.

**4. § (1)** A hatóság a hiánytalan bejelentést tevő üzletszerű társasházkezelő vagy ingatlankezelő, valamint a szolgáltatási tevékenység végzéséhez szükséges engedéllyel rendelkező ingatlanközvetítő vagy ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenységet végző szolgáltatókról nyilvántartást vezet.

(2) A nyilvántartást szolgáltatási tevékenységenként elkülönítve kell vezetni:

a) a társasházkezelő szolgáltatási tevékenységet végző természetes személyekről és gazdálkodó szervezetekről,

b) az ingatlankezelő szolgáltatási tevékenységet végző természetes személyekről és gazdálkodó szervezetekről,

c) az ingatlanközvetítő szolgáltatási tevékenységet végző természetes személyekről és gazdálkodó szervezetekről,

d) ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői szolgáltatási tevékenységet végző természetes személyekről és gazdálkodó szervezetekről.

**5. § (1)** 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 eltöltött 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.

(2) 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.

(3) A hatóság a tevékenység folytatásához szükséges adatokban bekövetkezett változást a szolgáltatónál évente legalább egy alkalommal ellenőrzi.

**6. §** Ez a rendelet 2013. július 1-jén lép hatályba.

**7. §** E rendelet rendelkezései nem érintik az e rendelet hatálybalépését megelőzően megszerzett jogosultságok, valamint a szakképesítést tanúsító bizonyítványok érvényességét.

**8. §** Ez a rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, 2006. december 12-i 2006/123/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek való megfelelést szolgálja.

**9. §<sup>1</sup>**

---

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezve: 2010. évi CXXX. törvény 12. § alapján. Hatálytalan: 2013. VII. 2-től.