

## 499/2017. (XII. 29.) Korm. 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 Kormány a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 87/A. és 87/B. §-ában, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 65. § 1. pontjában és 66. §-ában, valamint a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 53. § a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

#### **1. § Az üzletszerű**

a) társasházkezelő vagy ingatlankezelő,

b) ingatlanközvetítő vagy ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő

tevékenység (a továbbiakban együtt: szolgáltatási tevékenység) végzéséhez szükséges bejelentést az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságnál (a továbbiakban: hatóság) kell megtenni.

#### **2. § A Kormány**

a) az üzletszerű társasházkezelői és üzletszerű ingatlankezelői tevékenység tekintetében hatóságként a szolgáltató lakóhelye vagy székhelye szerint illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal járási (fővárosi kerületi) hivatalát jelöli ki,

b) az üzletszerű ingatlanközvetítői, valamint az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenység tekintetében hatóságként a szolgáltató lakóhelye vagy székhelye szerint illetékes megyeszékhely szerinti 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.

#### **3. § Szolgáltatási tevékenységet 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 nomenklátúra 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.

**4. § (1)** A bejelentés a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 22. § (1) bekezdésében meghatározott adatokon túl – 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 64/C. § (3) bekezdésében meghatározott adatokon is 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 képviseletre jogosult személy – egyéni vállalkozó esetén a saját – nevét, lakóhelyét,

*dd)* a gazdálkodó szervezet 3. § *b)* pont *bb)* alpontja szerinti személyesen közreműködő tagja, alkalmazottja vagy foglalkoztatottja nevét és az e rendelet szerinti nyilvántartásba vételi számát.

(2) Tevékenységi körként

*a)* az üzletszerű ingatlankezelő szolgáltatás mellett az üzletszerű társasházkezelő,

*b)* az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő szolgáltatás mellett az üzletszerű ingatlanközvetítő

szolgáltatás egy bejelentésben megjelölhető.

(3) A szolgáltatónak a feltételek teljesítésével összefüggésben igazolni kell

a) a szakképesítés meglétét,

b) a munkaviszony vagy foglalkoztatási jogviszony fennállását hitelt érdemlő módon,

c) a bejelentő lakóhelye vagy székhelye szerint illetékes önkormányzati adóhatóságnál fennálló köztartozás-mentességét és – ha az igénylő nem szerepel az adózás rendjéről szóló törvény szerinti köztartozásmentes adózói adatbázisban – az állami adóhatóságnál fennálló köztartozás-mentességét,

d) a büntetlen előéletet és annak tényét, hogy a szolgáltató nem áll a bejelentés tárgyát képező szolgáltatási tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt.

**5. § (1)** A hatóság a 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.

**6. § (1)** A hatóság törli a nyilvántartásból a szolgáltatót, 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 vagy kényszertörlési eljárást rendelt el,

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

e) a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) rendelkezéseinek megsértésére vagy a Pmt.-ben meghatározott kötelezettségek nem megfelelő teljesítésére tekintettel a felügyeletet ellátó szerv kezdeményezte az ingatlanközvetítő vagy az ingatlanközvetítő ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői szolgáltatási tevékenységet végző szolgáltató nyilvántartásból történő törlését.

(2) A hatóság – az *a)* és *b)* pont esetén a tiltásra okot adó körülmény megszüntetésétől számított 1 év időtartamra, a *c)* pont esetén a feltétel biztosításáig, a *d)* pont esetén a büntetett előélethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól való mentesülés időpontjáig – megtiltja a szolgáltatási tevékenység végzését annak a szolgáltatónak,

*a)* aki a hatósági ellenőrzést akadályozza,

*b)* 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,

*c)* aki vagy amelynek személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja vagy foglalkoztatottja a szolgáltatási tevékenység folytatásának feltételével már nem rendelkezik,

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

**7. §** Ez a rendelet 2018. január 1-jén lép hatályba.

**8. §** E rendelet rendelkezéseit a szolgáltatási tevékenység végzésének e rendelet hatálybalépését megelőzően tett bejelentésére és nyilvántartásba vételére is alkalmazni kell.

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

**10. §<sup>1</sup>**

---

<sup>1</sup> A 10. § a 2010: CXXX. törvény 12. § (2) bekezdése alapján hatályát veszítette.

Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó Kft.

[A Nemzeti Jogszabálytárban elérhető szövegek tekintetében a Közlönykiadó minden jogot fenntart!](#)