

31/2009. (XI. 18.) ÖM rendelet

az üzletszerűen végzett ingatlanközvetítói, valamint az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítói tevékenység folytatásának feltételeiről, az eljárás részletes szabályairól

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 87/B. §-ában kapott felhatalmazás alapján, az önkormányzati miniszter feladat- és hatásköréről szóló 132/2008. (V. 14.) Korm. rendelet 1. § e) pontjában meghatározott feladatkörömben eljárva a következőket rendelem el:

1. § (1) Üzletszerűen végzett ingatlanközvetítói, illetőleg üzletszerűen végzett ingatlanvagyon-értékelő és közvetítói tevékenységet (a továbbiakban: szolgáltatási tevékenység) az folytathat, aki rendelkezik az önkormányzati és területfejlesztési miniszter hatáskörébe tartozó szakképesítések szakmai és vizsgakövetelményeinek kiadásáról szóló miniszteri rendeletben meghatározott ingatlanközvetítói, valamint ingatlanvagyon-értékelő és közvetítói szakmai képesítéssel.

(2) Szolgáltatási tevékenységet az folytathat a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lt.) 64/C. § (2) bekezdésében foglaltakon túl, aki

- a) köztartozásmentes adózó, valamint
- b) e rendelet szerinti feltételeket teljesítette.

2. § (1) A szolgáltatási tevékenység folytatásához szükséges engedély iránti kérelem az Lt. 64/C. § (3) bekezdésében foglaltakon túl tartalmazza

a) az ingatlanközvetítő, ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő szolgáltató (a továbbiakban: szolgáltató)

aa) szakképesítését tanúsító bizonyítványát (oklevelét) kiállító intézmény megjelölését, a kiadás helyét és időpontját,

ab) munkáltatójának nevét és székhelyét,

b) a szolgáltatás nyújtása során használni kívánt nyelv (nyelvek) megjelölését,

c) a hatósággal való kapcsolattartás módját.

(2) A szolgáltató az 1. §-ban foglalt feltételek meglétét az Lt. 64/C. § (3) bekezdésében foglaltakon túl az alábbi okiratokkal igazolja:

a) harminc napnál nem régebben kiállított közokirat, amely szerint a bejelentő köztartozásmentes adózó, kivéve, ha a bejelentő szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázisban,

b) az eljárási illeték megfizetésének igazolása,

c) ha a szolgáltatásnyújtásra egy személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja, egyéni vállalkozó esetében egy foglalkoztatottja által jogosult - egyéni vállalkozó esetében az egyéni vállalkozók hatósági nyilvántartásba vételéről szóló igazolás másolata, egyéb gazdálkodó szervezet esetében három hónapnál nem régebbi cégkivonat.

(3) Amennyiben a szolgáltató nem csatolja a (2) bekezdés a) és c) pontjai szerinti iratokat, az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság (a továbbiakban: hatóság) az engedélyezés feltételeinek megállapítása érdekében adatszolgáltatási kérelemmel fordul a nyilvántartást vezető hatósághoz.

3. § (1) A hatóság - az Lt. 64/D. § (3) bekezdésében foglaltakon túl - visszavonja az engedélyt annak a szolgáltatónak, aki

a) a hatóság számára olyan valótlan tartalmú bejelentést tett, melynek érdemi befolyása volt az engedély iránti kérelem elbírálására, illetve a szolgáltatási tevékenység jogszerű végzésének az ellenőrzésére,

b) a hatósági ellenőrzést akadályozza.

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

4. § (1) Gazdálkodó szervezet esetében a szolgáltató bejelentése a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény (a továbbiakban: Szolgtv.) 22. § (1) bekezdésében meghatározott adatokon túl tartalmazza

a) a szolgáltató

aa) cégjegyzékszámát, egyéni vállalkozó esetében a hatósági nyilvántartásba vétel számát,

ab) tevékenységi körét,

b) a képviseletre jogosult személy, egyéni vállalkozó nevét, lakóhelyét,

c) a gazdálkodó szervezet személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja, illetve foglalkoztatottja nevét, a részére kiadott engedély számát,

d) a hatósággal való kapcsolattartás módját,

e) a szolgáltatás nyújtása során használni kívánt nyelv (nyelvek) megjelölését.

(2) A szolgáltató gazdálkodó szervezet a bejelentésében az 1. §-ban foglalt feltételek meglétét az alábbi okiratokkal igazolja:

a) harminc napnál nem régebben kiállított közokirat, amely szerint a bejelentő köztartozásmentes adózó, kivéve, ha a bejelentő szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázisban,

b) gazdálkodó szervezet esetében három hónapnál nem régebbi cégkivonat, egyéni vállalkozó esetében egyéni vállalkozók hatósági nyilvántartásba vételéről szóló igazolás másolata,

c) az eljárási illeték megfizetésének igazolása.

(3) Amennyiben a gazdálkodó szervezet nem csatolja a (2) bekezdés a) és b) pontjai szerinti iratokat, a hatóság a bejelentés feltételeinek megállapítása érdekében adatszolgáltatási kérelemmel fordul a szolgáltatásról nyilvántartást vezető hatósághoz.

5. § (1) A hatóság törli a nyilvántartásból azt a gazdálkodó szervezetet,

a) amelyet az adott tevékenységre vonatkozó jogszabályi előírások megsértése miatt a bíróság jogerősen eltiltott a tevékenység folytatásától,

b) amely ellen a bíróság felszámolási eljárást rendelt el,

c) amelyet a cégbíróság hivatalból törölt a cégnylvántartásból, illetve egyéni vállalkozó esetében a hatósági nyilvántartásból.

(2) A hatóság - e feltétel biztosításáig - megtiltja a szolgáltatási tevékenység végzését annak a gazdálkodó szervezetnek, amelynek személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja, illetve foglalkoztatottja a tevékenység folytatásának feltételével már nem rendelkezik.

(3) A hatóság a tiltásra okot adó körülmény megszűntetésétől számított 1 éves időtartamra megtiltja a szolgáltatási tevékenység végzését annak a gazdálkodó szervezetnek,

a) amely a hatóság számára olyan valótlan tartalmú bejelentést tett, melynek érdemi befolyása volt a bejelentés elbírálására, illetve a szolgáltatási tevékenység jogszerű végzésének az ellenőrzésére,

b) amely a hatósági ellenőrzést akadályozza.

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

6. § A nyilvántartást szolgáltatásonként elkülönítve kell vezetni

a) az engedéllyel rendelkező ingatlanközvetítőkről és ingatlanvagyon-értékelő és közvetítőkről,

b) az üzletszerű ingatlanközvetítői, illetőleg az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatására jogosult gazdálkodó szervezetekről.

7. § (1) Az üzletszerű ingatlanközvetítői, valamint üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenységet folytató szolgáltatókról vezetett nyilvántartás a Szolgtv. 26. § (2) bekezdésében és az Lt. 64/D. § (1) bekezdésében foglaltakon túl a következő adatokat és a tevékenységgel összefüggő egyes tényeket tartalmazza:

a) a gazdálkodó szervezet (munkáltató) megnevezése, székhelye, amennyiben a gazdálkodó szervezet a szolgáltatási tevékenység nyújtására a nyilvántartásba vett személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja, illetve foglalkoztatottja által jogosult,

b) a szolgáltatás nyújtása során használni kívánt nyelv,

c) a tevékenység gyakorlására jogosító szakképesítésnek az Országos Képzési Jegyzékben szereplő azonosító száma,

d) a szakképesítést tanúsító bizonyítványt (oklevelet) kiállító intézmény megjelölése, a kiadás helye és időpontja,

e) a nyilvántartásba vétel időpontja,

f) nyilvántartási szám,

g) igazgatási ügyirat ügyszáma.

(2) A nyilvántartásnak az (1) bekezdés *a)*, *b)*, *e)* és *f)* pontjaiban említett adatai nyilvánosak.

(3) A nyilvántartás az üzletszerű ingatlanközvetítői, valamint üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenységet folytató gazdálkodó szervezet alábbi adatait tartalmazza, amelyek nyilvánosak:

a) cégjegyzékszám, egyéni vállalkozó esetében nyilvántartási szám,

b) a képviselőre jogosult személy, egyéni vállalkozó neve, lakóhelye,

c) a szolgáltatási tevékenység nyújtásának végzésére engedéllyel rendelkező személyesen közreműködő tag vagy alkalmazott neve, a részére kiállított engedély nyilvántartási száma,

d) nyelvhasználat.

8. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 8. napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően benyújtott engedély iránti kérelmekre és bejelentésekre kell alkalmazni.

(2) Azon gazdálkodó szervezeteknek, amelyek a szolgáltatási tevékenység folytatásának feltételeivel rendelkeznek, és e rendelet hatálybalépését megelőzően szolgáltatási tevékenységet folytattak - ha e tevékenységüket folytatni kívánják -, a rendelet hatálybalépését követő 6 hónapon belül meg kell tenniük bejelentésüket a hatóság felé.

(3) Ez a rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, 2006. december 12-i 2006/123/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv 9. és 10. cikkeinek való megfelelést szolgálja.

(4) E rendelet rendelkezései nem érintik a rendelet hatálybalépését megelőzően megszerzett jogosultságok, valamint a szakképesítést tanúsító bizonyítványok érvényességét.