

## **A Kormány**

**.../2009. (... ...) Korm.**

### **rendelete**

#### **az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok kijelöléséről**

A Kormány a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 65. §-a, illetve a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 87/A. §-a alapján a következőket rendeli el.

#### **1. §**

A rendelet hatálya a Magyar Köztársaság területén társasházkezelő és ingatlankezelő tevékenységet, ingatlanközvetítői, illetőleg ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő tevékenységet üzletszerűen folytatókra, valamint gazdálkodó szervezetekre terjed ki.

#### **2. §**

A Kormány társasházkezelő és ingatlankezelő tevékenység – mint szolgáltatásnyújtás – folytatásának bejelentésére, valamint a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény szerinti szolgáltatás nyilvántartást vezető hatóságként a társasházkezelő és ingatlankezelő szolgáltató lakóhelye (székhelye) szerint illetékes körzetközponti jegyzőt (ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság) jelöli ki.

#### **3. §**

A Kormány az ingatlanközvetítői, illetőleg ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő tevékenységet – mint szolgáltatás nyújtást – engedélyező hatóságként, valamint a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény szerinti szolgáltatás nyilvántartást vezető hatóságként az ingatlanközvetítői, illetőleg ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő szolgáltató (lakóhelye) székhelye szerint illetékes megyeszékhely szerinti városi önkormányzat jegyzőjét, Pest megyében a megyei önkormányzat főjegyzőjét, Budapesten a Fővárosi Önkormányzat Főjegyzőjét (ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság) jelöli ki.

#### **4. §**

Ez a rendelet 2009. október 1. napján lép hatályba.

# R É S Z L E T E S I N D O K O L Á S

## ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A belső piaci szolgáltatásokról szóló 2006/123/EK irányelv (a továbbiakban: Irányelv) végrehajtásából eredő feladatokról szóló 2055/2008. (V. 9.) Kormányhatározat szerint az egyes tárcáknak 2008. május 31-ig kellett a jogszabályok felülvizsgálatára vonatkozó konkrét ütemterveket elkészíteni, s a Kormány munkatervébe a szükséges jogszabály-módosításokat felvetetni.

A szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Szolgtv.), valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lt.), valamint a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tt.) módosítása alapján, annak felhatalmazó rendelkezései szerint összhangban került rögzítésre a kialakított rendszer. A Magyarországon letelepedett szolgáltatók esetében az üzletszerű ingatlanközvetítői, és üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő tevékenység előzetes engedélyhez kötött marad, ez az Európai Bizottság felé a közrendi klauzula alapján kerül indokolásra, míg az üzletszerűen végzett társasházkezelő és ingatlankezelő tevékenység végzése bejelentéshez kötött lesz. Az engedélyezés-bejelentés-nyilvántartás-vezetés részletes szabályait a jövőben miniszteri rendelet szabályozza.

Az engedélyezési rendszer fenntartásaként az egyeztetések folyamán az alábbi indokaink kerültek figyelembe vételre:

A 71/2004. (VI. 22.) OGY határozat III/6. pontja előírta az ingatlanközvetítési és forgalmazási tevékenység megkezdéséhez és gyakorlásához szükséges szigorúbb, az ügyfelek számára nagyobb biztonságot nyújtó feltételrendszerének kidolgozását. Az 53/2005. (VI. 4.) OGY határozat 18. pontja pedig feladatként meghatározta a Kormány számára, hogy gondoskodjon arról, hogy a 2006. évben – a középfokú ingatlanközvetítő tevékenység szakképzési követelményrendszerének megtartása mellett – az emelt szintű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő szakképesítés szakmai és vizsgáztatási követelményrendszerének meghatározása megtörténjen, s azt az Országos Képzési Jegyzékbe felvegyék.

Az új ingatlanszakma – emelt szintű Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő – felvétele az Országos Képzési Jegyzékbe 2005. májusában az OKJ módosításáról szóló 14/2005. (V. 26.) OM rendelettel megtörtént. Ennek megfelelően 2005. augusztusában kiadásra került a regionális fejlesztésért és felzárkóztatásért felelős tárca nélküli miniszter hatáskörébe tartozó építésügyi és lakásügyi – iskolarendszeren kívüli – szakképesítések szakmai és vizsgakövetelményeiről szóló 26/2005. (VIII. 5.) TNM rendelet, mely az új ingatlanszakma szakmai és vizsgakövetelményeit is tartalmazza. Az új szakképesítés a középfokú ingatlanközvetítő szakképesítésre épül és 5 éves – a műszaki, a közgazdasági és a jogi felsőfokú diploma esetén legalább 2 éves – ingatlanközvetítői szakmai gyakorlat megszerzése után végezhető el. Ezzel válik teljes körűvé az ingatlanszakmák tekintetében a szakképzettségi rendszer. Az új követelményrendszer tartalmazza azokat az alapvető etikai normákat is, amelyeket a képzés során oktatni kell, és amelyek a vizsga során számon kérhetők.

A fent hivatkozott OGY határozatoknak megfelelően megtörtént a Lakástörvény módosítása a középfokú képesítést adó ingatlanközvetítésre, továbbá az emelt szintű képesítést nyújtó ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő tevékenységre vonatkozóan az üzletszerű tevékenység esetén a szakképesítés kötelező megszerzését, valamint **a szakemberek kötelező nyilvántartásba vételét tartalmazza**; ezek a rendelkezések – kellő időt hagyva a felkészüléshez – 2006. szeptember 1. napján léptek hatályba.

A Lakástörvény 2006. évben történt módosítása a Magyarországon megjelenő lakásmaffia tevékenység megakadályozását szolgálta, és szolgálja. A lakásmaffia tevékenység ellen tett intézkedéseket az OGY évente vizsgálja, arról beszámolót kér az érintett tárcáktól.

**Az EK irányelv alapján a szolgáltatásnyújtás szabadsága korlátozható, a letelepedés keretében nyújtott szolgáltatások esetén, közérdeken alapuló kényszerítő indok fennállásakor.**

Az Európai Közösségek létrehozásáról szóló szerződés 46. cikkében meghatározott célok, valamint az Európai Közösségnek Bíróságának ítélkezési gyakorlatában az EK- szerződés 43., illetve 49. cikkének alkalmazásában, ilyen közérdek pl.:

- **a csalások megakadályozása**
- **hitelezők védelme**
- **az igazságszolgáltatási rendszer működése.**

A fent említettek lehetőséget adnak arra, hogy a Lakástörvény jelenleg alkalmazott szabályai ne módosuljanak. Így a hatóság az ingatlanközvetítői, illetve ingatlanvagyon- értékelő és közvetítői névjegyzékbe kerülését megelőzően, **a szolgáltatási tevékenység megkezdésének feltételeként a hatóság előzetes döntést hoz, vagyis engedélyezi** a szolgáltatási tevékenység folytatását amennyiben a kérelmező a jogszabályi feltételeket teljesítette.

**Mint a szakterület gyakorlati működésének figyelemmel kíséréséért is felelős szaktárca**, több évtizedes tapasztalataink alapján határozottan állítjuk, hogy a megyei szintű jegyzői nyilvántartási rendszer megbízhatóan működik (korábban a nyilvántartás MT-, és ÉVM rendeleti szinten volt szabályozva, melyet az Alkotmánybíróság jelzése alapján törvényi szintre kellett emelnünk). Mindezeknek jelenleg is csak azzal tudunk egyetérteni, hogy a jegyzői nyilvántartások megtartásával, ezeknek az Lt. 64/D. § (2) bekezdésben meghatározott nyilvános adatai jelenjenek meg egy központi elektronikusan elérhető honlapon *is, melyet a lakásügyekért felelős miniszter kezelhet.*

**A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény** módosítására irányuló javaslat szerint, aki üzletszerűen kíván társasház-kezelői, ingatlankezelői tevékenységet folytatni, köteles erre irányuló szándékát az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságnak bejelenteni.

A bejelentési kötelezettség megfelel a szükségesség és arányosság irányelvi követelményeinek. Az engedélyezés nem lenne arányos, ugyanis a kitűzött cél kevésbé korlátozó intézkedéssel (engedély helyett bejelentéssel) is elérhető.