

Az ingatlan közvetítés jogi háttere

Az ingatlanközvetítés, ingatlanvagyon-értékelés és közvetítés részletes szabályait és eljárás rendjét a következő **törvényi helyek tartalmazzák:**

- A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.),
- Az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok kijelöléséről szóló 217/2009.(X.2.) Korm. Rendelet,
- A szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól 2009. évi LXXVI. törvény (Szolg.tv.),
- Továbbá az üzletszerűen végzett ingatlanközvetítői, valamint az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatásának feltételeiről, az eljárás részletes szabályairól szóló 23/2013.(VI.28.) NGM rendelet.

Kormány az üzletszerű társasházkezelői, és ingatlankezelői tevékenység tekintetében ingatlanvállalkozás-**felügyeleti hatóságként** a fővárosi és megyei kormányhivatal járási (fővárosi kerületi) hivatalát jelölte ki.

Tevékenység bejelentési kötelezettsége

Az üzletszerű ingatlanközvetítői tevékenység és az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatásához az **ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság részére történő bejelentés szükséges.**

Az alábbi követelményeknek, előírásoknak minden ingatlan közvetítéssel saját jogon foglalkozni kívánó Munkatársnak meg kell felelnie:

Természetes személyek esetén a tevékenység folytatásához szükséges:

- ✓ Ingatlanközvetítői, valamint ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő szakmai képzés (kivéve: gyakorlott jogász, ügyvéd),
- ✓ Olyan gazdálkodó szervezet személyesen közreműködő tagja, alkalmazottja vagy foglalkoztatottja, vagy egyéni vállalkozó legyen, melynek tevékenységi köre az általa nyújtani kívánt mindenkor hatályos TEÁOR (6831 – Ingatlanügynöki tevékenység) nomenklátúra szerinti ingatlanügynöki szolgáltatásra kiterjed (tehát azt tartalmazza, de nem kell főtevékenység legyen!), és
- ✓ A 23/2013.(VI.28.) NGM rendelet szerinti itt írt feltételek teljesítése, azaz nem végezhet ingatlanközvetítői, illetőleg ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő tevékenységet az, aki:
 - o büntetett előéletű
 - o az ilyen tevékenységtől eltiltó jogerős bírói ítélet hatálya alatt áll, vagy

- gazdasági társaság vezető tisztségviselője nem lehet.

A bejelentésnek (nincs rendszeresített űrlap) tartalmaznia kell a következőket:

- ✓ A bejelentő természetes személy azonosító adatait, lakcímét, értesítési címét,
- ✓ A szakképzettségét tanúsító bizonyítvány (oklevél) számát,
- ✓ A szakképesítést tanúsító bizonyítvány kiadás helyét és időpontját, valamint az azt kiállító intézmény megjelölését,
- ✓ A munkáltatójának nevét, székhelyét,
- ✓ A szolgáltatási tevékenység során használni kívánt nyelv vagy nyelvek megjelölését,
- ✓ A hatósággal való kapcsolattartás módját.

A kérelemhez csatolni kell:

- ✓ A szakképesítést tanúsító bizonyítvány hiteles másolatát és
- ✓ Büntetlen előéletet tanúsító erkölcsi bizonyítványt,
- ✓ 3.000 Ft illetékbélyeget,
- ✓ Annak a gazdálkodó szervezetnek a 90 napnál nem régebbi cégkivonatát, melynek tagja, alkalmazottja vagy foglalkoztatottja,
- ✓ Foglalkoztató pecsétjével és cégszerű aláírásával ellátott, 30 napnál nem régebben kiállított munkáltatói igazolást, vagy amennyiben egyéni vállalkozó, az egyéni vállalkozói igazolvány másolatát vagy az egyéni vállalkozók hatósági nyilvántartásba vételéről szóló igazolás hiteles másolatát.

Gazdálkodó szervezettel szemben támasztott követelmények

Olyan gazdálkodó szervezet, mint szolgáltató folytathatja az üzletszerű ingatlanközvetítói, illetőleg az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítói tevékenységet:

- ✓ Amelynek legalább egy személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja - egyéni vállalkozó esetén, ha a tevékenységet nem maga látja el, legalább egy foglalkoztatottja - az üzletszerű ingatlanközvetítói vagy az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítói tevékenység folytatására irányuló szándékát az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságnak a Szolg. tv. szerint bejelentette,
- ✓ Valamint az ilyen tevékenységével összefüggésben keletkezett, jogerősen megállapított köztartozásának eleget tett,
- ✓ Továbbá megfelel a 23/2013.(VI.18.) NGM rendeletben meghatározott egyéb feltételeknek.

Gazdálkodó szervezet esetében a szolgáltató bejelentése tartalmazza:

- ✓ A szolgáltató nevét, lakcímét, szervezet esetén székhelyét,
- ✓ A folytatni kívánt szolgáltatási tevékenység megjelölését,

- ✓ A szolgáltató cégjegyzékszámát, egyéni vállalkozó esetében a hatósági nyilvántartásba vétel számát, tevékenységi körét,
- ✓ A képviselőre jogosult személy nevét, lakóhelyét, vagy egyéni vállalkozó esetén nevét, lakóhelyét,
- ✓ A gazdálkodó szervezet személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja, illetve foglalkoztatottja nevét, a nyilvántartása vételi számát,
- ✓ A hatósággal való kapcsolattartás módját,
- ✓ A szolgáltatási tevékenység során használni kívánt nyelv vagy nyelvek megjelölését.

A bejelentéshez csatolni kell:

- ✓ A bejelentő lakóhelye vagy székhelye szerint illetékes önkormányzati (kerületi és fővárosi) adóhatóság, valamint a nemzeti adóhatóság (NAV) által harminc napnál nem régebben kiállított közokiratot, amely szerint a bejelentő köztartozásmentes adózó, kivéve, ha a bejelentő szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázisban,
- ✓ •Gazdálkodó szervezet esetében 3 hónapnál nem régebbi cégkivonatot,
- ✓ A tevékenység végzésére jogosult alkalmazottal kötött munkaszerződés másolatát, harminc napnál nem régebbi munkáltatói igazolást,
- ✓ Egyéni vállalkozó esetében az egyéni vállalkozói igazolvány másolatát vagy egyéni vállalkozók hatósági nyilvántartásba vételéről szóló igazolás hiteles másolatát (tehát az egyéni vállalkozónak először a vállalkozói igazolványt kell kiváltani, utána teheti meg a bejelentést),
- ✓ 3.000 Ft illetékbélyeget.

Lépésről lépésre mi a teendő

A fentiek értelmében azon Munkatársaknak, akik saját jogon ingatlan közvetítéssel, mint tevékenységgel foglalkozni szeretnének a következőket kell tenniük, hogy a SR a kompetenciát megtudja adni, el tudja fogadni:

- 1) Ellenőrizze le, hogy rendelkezik-e a megfelelő szakmai végzettséggel! Ha nem, akkor be kell először iratkozni a megfelelő tanfolyamra, ahol a szakmai végzettséget megszerezheti.
- 2) Ezt követően kérje ki erkölcsi bizonyítványát és szerezze be a következő dokumentumokat:
 - a. Személyes okmányai másolatát
 - b. Szakmai végzettségéről a bizonyítványa hiteles másolatát
 - c. A mögötte lévő gazdálkodó szervezet és a vele való jogviszonyának igazolásához szükséges papírokat (köztartozás mentesség, munkaszerződés, cégkivonat, aláírási címpéldány, TEÁOR módosítás, stb.)
 - d. 3.000Ft illetékbélyeg

- 3) Tegye meg a helyileg illetékes jegyzőnél a tevékenység végzéséhez szükséges bejelentési kötelezettséget!
- 4) A visszaigazolásként megkapott dokumentumokat juttassa el a back office részére a következőkkel együtt:
 - a. Személyes papírjainak másolata
 - b. Erkölcsi bizonyítvány másolata
 - c. Szakmai végzettségét igazoló bizonyítvány másolata
 - d. Mögötte lévő gazdálkodó szervezet és a vele való jogviszony igazolásának papírjai
 - e. Megbízási szerződése az SR-vel

Azon MT-nak, aki nem saját jogon is részt kívánnak venni az ingatlanközvetítésben a megfelelő TEÁOR számról (8299 – Mns egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás) kell, hogy igazolást küldjenek a back office-ba, hogy jogosultak legyenek jutalék kifizetésre.