

Üzletszerűen végzett társasház-kezelői és ingatlankezelői tevékenység bejelentése, nyilvántartásba vétele

Ügyleírás:

Üzletszerűen végzett társasház-kezelői, illetőleg üzletszerűen végzett ingatlankezelői tevékenységet az folytathat, aki rendelkezik a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott **szakmai képesítéssel**, és megfelel az ott meghatározott **egyéb feltételeknek**.

Üzletszerűen végzett társasház-kezelői, illetőleg üzletszerűen végzett ingatlankezelői tevékenységet olyan gazdálkodó szervezet folytathat, amelynek legalább egy személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja - egyéni vállalkozó esetén, ha a tevékenységet nem maga látja el, legalább egy foglalkoztatottja - rendelkezik az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott **szakmai képesítéssel**, és megfelel az ott meghatározott **egyéb feltételeknek**.

Aki üzletszerűen kíván társasház-kezelői tevékenységet folytatni, köteles az erre irányuló szándékát az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságnak bejelenteni.

A **társasházkezelő** a tevékenységi körén belül:

- a társasház adottságainak ismeretében - gazdasági elemzés alapján - ajánlatot készít az épület fenntartására vonatkozóan,
- a tulajdonostársakkal kötött megbízási szerződésben foglaltak szerint szervezi az üzemeltetési és karbantartási feladatokat, irányítja és ellenőrzi a tervezett felújításokat,
- a megbízási szerződés alapján javaslatokat dolgoz ki a társasház gazdálkodása, a közös tulajdonú épületrészek hasznosítása kérdéseiben.

Aki üzletszerűen kíván ingatlankezelői tevékenységet folytatni, köteles az erre irányuló szándékát az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságnak bejelenteni.

Az **ingatlankezelő** a tevékenységi körén belül:

- az ingatlan jellemzőinek ismeretében - gazdasági elemzés alapján - tervajánlatot készít az ingatlan fenntartására vonatkozóan,
- a megbízóval kötött szerződésben foglaltak szerint ellátja az üzemeltetési és a karbantartási feladatokat, irányítja és ellenőrzi a tervezett felújításokat,
- a megbízási szerződés alapján javaslatokat dolgoz ki az ingatlanvaló gazdálkodás és az ingatlanhasznosítás, a befektetés kérdéseiben.

Az üzletszerű ingatlankezelő szolgáltatás mellett az üzletszerű társasházkezelő szolgáltatás egy bejelentésben megjelölhető.

Nem láthat el társasház-kezelői, ingatlankezelői tevékenységet:

- aki büntetett előéletű,
- aki ilyen tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll,
- az a természetes személy vagy gazdálkodó szervezet, aki, illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget,

- üzletszerűen végzett társasház-kezelői, ingatlankezelői tevékenység esetén az, aki nem rendelkezik az e törvényben meghatározott szakképesítéssel és nem tesz eleget az e törvény szerinti nyilvántartásba vételre vonatkozó bejelentési kötelezettségének.

Szolgáltatási tevékenységet olyan

- természetes személy szolgáltató végezhet, aki
 - 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
 - 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,
- gazdálkodó szervezet szolgáltató végezhet,
 - amelynek tevékenységi köre az általa nyújtani kívánt, mindenkor hatályos TEÁOR nomenklatúra szerinti ingatlanügynöki vagy -kezelési szolgáltatásra is kiterjed, és
 - 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.

Az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság a szolgáltatókról nyilvántartást vezet.

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

A hatóság törli a nyilvántartásból a szolgáltatót ha

- ilyen tevékenység gyakorlásától eltiltó jogerős bírósági ítélet hatálya alatt áll,
- a természetes személy szolgáltató meghalt vagy a nyilvántartásból való törlését kéri,
- a gazdálkodó szervezet szolgáltató ellen a bíróság felszámolási eljárást rendelt el, vagy
- a gazdálkodó szervezet szolgáltatót a cégbíróság hivatalból törölte a cégnyilvántartásból vagy az egyéni vállalkozót a hatóság törölte az egyéni vállalkozók hatósági nyilvántartásából.

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,

- aki a hatósági ellenőrzést akadályozza,
- 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,

- aki vagy amelynek személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja, illetve foglalkoztatottja a tevékenység folytatásának feltételével már nem rendelkezik,
- akit gazdasági vagy vagyon elleni bűncselekmény miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélték.

A szolgáltató a bejelentést követően a bejelentésben foglalt **adatokban bekövetkezett változást haladéktalanul köteles bejelenteni** a szolgáltatás felügyeletét ellátó hatóságnak. A szolgáltatás felügyeletét ellátó hatóság az adatváltozást bejegyzi az ott meghatározott nyilvántartásba.

A szolgáltatási tevékenység megszüntetését a szolgáltató köteles a szolgáltatás felügyeletét ellátó hatóságnak a **megszűnést követően haladéktalanul bejelenteni**.

A szolgáltatás felügyeletét ellátó hatóság ellenőrzi a bejelentési kötelezettség teljesítését.

Ha a szolgáltatás felügyeletét ellátó hatóság ellenőrzése során megállapítja, hogy a szolgáltató a bejelentésköteles tevékenységet bejelentés nélkül ténylegesen folytatja, ideértve azt az esetet is, ha a szolgáltató a bejelentés előírt adataiban bekövetkezett változás bejelentését elmulasztotta, **bírságot szab ki**, és

- ha a szolgáltató egyébként megfelel az adott szolgáltatási tevékenység megkezdésére és folytatására való jogosultságra vonatkozó jogszabályi előírásoknak, hivatalból a 27. § szerinti nyilvántartásba veszi, vagy az adatváltozást a nyilvántartásba bejegyzi; vagy
- ha a szolgáltató nem felel meg az adott szolgáltatási tevékenység megkezdésére és folytatására való jogosultságra vonatkozó jogszabályi előírásoknak, az adott szolgáltatási tevékenység megkezdésére és folytatására való jogosultság megfelelő igazolásig határozatban megtiltja az adott szolgáltatási tevékenység folytatását.

A nem üzletszerű társasházkezelést végző természetes személy közös képviselőre a fenti kötelezettségek nem vonatkoznak.

Szükséges okiratok:

A természetes személy szolgáltatást nyújtóknak bejelentésében a feltételek meglétét az alábbi okiratokkal kell igazolnia:

- a szakképesítést tanúsító bizonyítvány hiteles másolatával,
- olyan, a munkáltató vagy foglalkoztató pecsétjével és cégszerű aláírásával ellátott, 30 napnál nem régebben kiállított igazolással, mely szerint 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,
- az egyéni vállalkozók hatósági nyilvántartásba vételéről szóló igazolás hiteles másolatával,
- a köztartozás-mentességet a bejelentő lakóhelye vagy székhelye szerint illetékes önkormányzati adóhatóság, valamint – ha a bejelentő a kérelem benyújtásának időpontjában nem szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázisban – a nemzeti adóhatóság által 30 napnál nem régebben kiállított közokirattal.

A gazdálkodó szervezet szolgáltatást nyújtóknak bejelentésében a feltételek meglétét az alábbi okiratokkal kell igazolnia:

- 90 napnál nem régebbi cégkivonattal, egyéni vállalkozó esetében az egyéni vállalkozók hatósági nyilvántartásba vételéről szóló igazolás hiteles másolatával,

- a köztartozás-mentességet a bejelentő lakóhelye vagy székhelye szerint illetékes önkormányzati adóhatóság, valamint – ha a bejelentő a kérelem benyújtásának időpontjában nem szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázisban – a nemzeti adóhatóság által 30 napnál nem régebben kiállított közokirattal.

A hatóság a bejelentés és az ellenőrzés során a büntetlen előéletet, valamint a társasházkezelő, ingatlankezelő tevékenység folytatásáról való eltiltás hiányát a bünyügyi nyilvántartási rendszerről, az Európai Unió tagállamainak bíróságai által magyar állampolgárokkal szemben hozott ítéletek nyilvántartásáról, valamint a bünyügyi és rendészeti biometrikus adatok nyilvántartásáról szóló 2009. évi XLVII. törvény 71. § (2) bekezdése szerint vizsgálja.

A nyilvántartásba vételi kérelemhez, illetve az adatváltozás bejelentéséhez a járási hivatal formanyomtatványt rendszeresített.

Az ügyet intéző osztály:

A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatalnak a szolgáltatási tevékenység helye szerint illetékes járási hivatalának hatósági feladatokat ellátó osztálya.

Ügyintézés határideje és díja/illetéke:

8 nap / 15 nap

A szolgáltatás felügyeletét ellátó hatóság a bejelentés megérkezését követően haladéktalanul ellenőrzi, hogy a bejelentés megfelel-e a meghatározott követelményeknek, és legkésőbb a bejelentés megérkezésétől számított **nyolc napon** belül,

- ha a bejelentés megfelel a követelményeknek, és az eljárási illetéket vagy igazgatási szolgáltatási díjat megfizették, a bejelentést tevőt erről a tényről igazolás megküldésével értesíti;
- ha a bejelentés nem felel meg a követelményeknek, vagy a bejelentésre előírt eljárási illetéket vagy igazgatási szolgáltatási díjat nem fizették meg, és a szolgáltató nem részesült költségmentességben, a bejelentés hiányainak megjelölése mellett figyelmezteti a szolgáltatót a tevékenység bejelentés nélküli folytatásának jogkövetkezményeire.

A bejelentéssel összefüggő eljárásban a szolgáltatás felügyeletét ellátó hatóság a szolgáltatót a bejelentés megérkezését követő naptól számított **tizenöt napon belül hivatalból nyilvántartásba veszi**, kivéve, ha a bejelentés alapján folytatott ellenőrzési eljárás keretében megállapította, hogy a szolgáltató nem felel meg az adott szolgáltatási tevékenység megkezdésére és folytatására való jogosultságot szabályozó jogszabályban foglalt előírásoknak.

Illeték: 3.000 Ft

Amennyiben az eljárás illetékét az ügyfél az eljárás megindítását megelőzően készpénz-átutalási megbízással fizeti meg, az eljárási illetéket eljárásonként egy készpénz-átutalási megbízáson kell megfizetni, a készpénz-átutalási megbízáson pedig a befizető neve helyén az ügyfél nevét kell feltüntetni. A feladóvevényt a kérelemhez kell csatolni. Készpénz-átutalási megbízást a járási hivatal ügyfélszolgálatán, illetve a szakirodáiban lehet beszerezni.

Az eljárás illetékét - feltéve, hogy annak feltételei fennállnak - az ügyfél az eljárás megindításával egy időben bankkártyával is megfizetheti a **Magyar Államkincstár 10032000-01012107 számlaszámú, eljárási illetékbevételei számla** javára. Ebben az esetben a befizetést igazoló bizonylat egy példányát a kérelemhez kell csatolni.

**Az alkalmazott
jogszabályok:**

1. **1990. évi XCIII. törvény** az illetékekről,
2. **2003. évi CXXXIII. törvény** a társasházakról,
3. **2004. évi CXL. törvény** a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól,
4. **2009. évi LXXVI. törvény** a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól,
5. **44/2004. (XII. 20.) PM rendelet** az eljárási illetékek megfizetésének és a megfizetés ellenőrzésének részletes szabályairól,
6. **186/2009. (IX. 10.) Korm. rendelet** a bejelentésköteles szolgáltatási tevékenységek tekintetében a bejelentés elmulasztása esetén fizetendő bírságról, továbbá a szolgáltatás felügyeletét ellátó hatóságok általános kijelöléséről,
7. **217/2009. (X. 2.) Korm. rendelet** az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok kijelöléséről,
8. **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.